

KEDUDUKAN HUKUM SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH (SPH) SEBAGAI DASAR BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Sanindia Septia Kisedi Putri

Kantor Notaris Endang Kiswanti, S.H., M.Kn.

sanindiaseptia@gmail.com

Abstract

In Indonesia, many land statuses, particularly in rural areas, still lack land rights certificates. It becomes one of the factors that causes many land disputes. One of them is land that is still in the status of statement of land rights (SPH) which is considered to have a position that is as strong as evidence of certificate of land rights. The key contributing cause is that the community is still perplexed about how to obtain confirmation of ownership of land rights, as well as the conditions and processes for obtaining it. Therefore, research is needed so that the legal position of SPPHAT as the basis for proof of ownership of land rights is clearer and can be understood by the community. This research was conducted in a normative juridical manner with a legal and conceptual approach. Based on the result, it is concluded that according to land law, land status with SPPHAT evidence is state land. Therefore, efforts to process land rights applications and land registration are still needed. So that a land certificate is issued as proof of ownership of the land.

Keywords: Land Rights; State Land; Land Registration

Abstrak

Masih banyaknya status tanah di Indonesia yang belum memiliki sertipikat hak atas tanah khususnya di wilayah-wilayah pedesaan. Menjadi salah satu faktor memunculkan banyak sengketa tanah yang terjadi. Salah satunya tanah yang masih berstatus Surat Pernyataan pelepasan hak atas tanah (SPH) dianggap memiliki kedudukan yang sama kuatnya dengan bukti sertipikat hak atas tanah. Faktor penyebab utamanya adalah masih terdapat kebingungan di masyarakat perihal pengaturan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah dan syarat-syarat serta mekanisme untuk memperolehnya. Oleh karena itu diperlukan penelitian agar kedudukan hukum SPH sebagai dasar bukti kepemilikan hak atas tanah semakin jelas dan dapat dipahami oleh masyarakat. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang dan konseptual. Dari penelitian ini disimpulkan bahwa secara hukum pertanahan, status tanah dengan bukti SPPHAT merupakan tanah negara. Oleh karenanya, masih diperlukan upaya proses permohonan hak atas tanah dan pendaftaran tanah. Sehingga terbit sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah.

Kata Kunci: Hak atas Tanah; Tanah Negara; Pendaftaran Tanah

A. Pendahuluan

Kebutuhan akan kepemilikan tanah semakin meningkat di Indonesia, dikarenakan dari tahun ke tahun jumlah penduduk semakin meningkat. Namun, seiring peningkatan kebutuhan akan tanah, akan meningkat kasus-kasus pertanahan di Indonesia, khususnya perihal kasus-kasus yang berkaitan dengan sertipikat tanah. Masih banyaknya tanah dan bangunan yang dikuasai oleh subyek hukum tidak memiliki dasar kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah. Hal tersebut dibuktikan dengan banyaknya putusan-putusan di pengadilan yang mengadili

perkara perihal tanah dan bangunan yang tidak bersertipikat menjadi obyek sengketa di antara subyek hukum. Tidak hanya itu, banyak juga perkara wanprestasi yang terjadi antara kreditur dan debitur dengan agunan berupa tanah dan bangunan berupa bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPH).

Salah satunya yaitu putusan Pengadilan Negeri Muara Enim Nomor 28/Pdt.G.S/2019/PN.Mre dan Nomor 16/Pdt.G.S/2019/PN Mre. Di dalam perkara ini pada pokoknya debitur menandatangani perjanjian kredit dengan menjaminkan tanah dan bangunan yang dilandaskan alas hak berupa surat pernyataan pelepasan hak atas tanah (SPH) Nomor: 432/KEC. GLB/SPHAT/2005 terdaftar atas nama Patoni seluas 5.842,5 m², SPH nomor 594/105/kec.KLK/SPPHAT/2010, dan 539.0/138/TUBI/V/2006 terdaftar atas nama Ida K.S seluas 1.198,5 m². Kemudian seiring berjalannya waktu, debitur menunggak pembayaran dan tidak melunasi utang yang telah dijanjikan. Dua kasus tersebut menegaskan bahwa semakin luas dan maraknya kasus hukum yang melibatkan tanah dan bangunan dengan bukti hanya berupa SPPHT. Bahkan, bukti SPPHT juga banyak dijadikan sebagai agunan kredit.

Pada prinsipnya, SPH merupakan bukti bahwa pihak yang berhak atas tanah telah melepaskan hak kepada pihak yang akan menerima hak dari pelepasan hak tersebut. Dalam hal subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan. Sehingga tidak dapat diperoleh dengan akta jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan imbalan ganti kerugian sesuai dengan jumlah yang telah dimusyawarahkan. Dengan telah terjadinya perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah, maka secara administrasi pihak yang memerlukan tanah tersebut harus mengajukan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya dengan menggunakan bukti surat pernyataan pelepasan hak tersebut.¹

Pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan atau akta pelepasan hak, pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan sukarela² dan juga wajib dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan setempat untuk penerbitan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat. Hakikatnya acara pelepasan hak membuat status tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Pihak yang memerlukan tanah tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru ke kantor pertanahan setempat sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya dengan menggunakan bukti akta pelepasan

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Kencana, 2014), 196.

² Haji Suyanto, *Hapusnya Hak atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum* (Surabaya: CV Jakad Publishing, 2020), 158.

hak atau surat pernyataan pelepasan hak tersebut.³ Sehingga berdasarkan pengertian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa keberadaan SPH tidak sama dengan sertipikat hak atas tanah yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan hanya berlandaskan bukti penguasaan tanah dan bangunan berupa SPH maka membuat subyek hukum tersebut tidak memiliki hak prioritas berupa hak keperdataan maupun hak penguasaan atas tanah dan bangunan. Dengan demikian, kepemilikan hukum antara subyek hukum terhadap tanah dan bangunan yang dimaksud juga tidak berlandaskan hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum.

Berdasarkan kompleksitas permasalahan yang telah dijabarkan di atas, maka penelitian ini hendak meneliti “Bagaimana kedudukan hukum surat pernyataan pelepasan hak atas tanah (SPH) sebagai dasar bukti kepemilikan hak atas tanah?”

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengkaji, mengidentifikasi dan menganalisis terkait dengan pengaturan dan kedudukan hukum surat pernyataan pelepasan hak atas tanah sebagai dasar bukti kepemilikan hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, dan konseptual. Penelitian ini menggunakan jenis bahan hukum primer, sekunder, tersier dengan teknik penelusuran studi kepustakaan dan menggunakan teknik deskriptif kualitatif.

B. Pembahasan

B.1 Kewenangan Camat dalam Membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah

Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah merupakan bukti terjadinya pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak pertama dengan disertai pembayaran ganti kerugian oleh pihak kedua yang telah disepakati kedua belah pihak. Pada prinsipnya pelepasan hak dapat dibuat oleh Notaris dan Camat. Dalam hal pelepasan hak dituangkan dalam bentuk Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPH) dibuat oleh Camat. Pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah merupakan salah satu kewenangan seorang Camat berdasarkan Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut Permen ATR KPBN Nomor 3 Tahun 1997) yang pada pokoknya menegaskan bahwa pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak

³ Urip Santoso, *Op. Cit.*, 196.

tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:

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

Sedangkan jika pelepasan hak dibuat dalam bentuk akta autentik, hal tersebut merupakan kewenangan Notaris dalam membuatnya, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UU Nomor 2 Tahun 2014) yang mengatur bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Pasal 1868 KUHPerdara mengatur bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat. Pada prinsipnya, antara surat pernyataan pelepasan hak atas tanah maupun akta pelepasan hak tidak memiliki perbedaan untuk dapat menjalankan fungsinya sebagai bukti pelepasan hak atas tanah. Yang membedakan hanya pejabat yang membuat dan bentuknya saja.

Dengan adanya ketentuan yang menegaskan bahwa terhadap pelepasan hak juga wajib dilakukan pendaftarannya, hal tersebut memberikan kepastian hukum terhadap status tanahnya dan status subjek kepemilikan tanahnya. Berdasarkan ketentuan dari pasal ini kedudukan legalitas permohonan pelepasan hak yang dibuat dengan surat pernyataan pelepasan hak yang dibuat oleh Camat maupun akta pelepasan hak yang dibuat dengan akta Notaris adalah sama-sama memiliki kekuatan untuk menjadi dasar dari pendaftaran hapusnya hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional. Meskipun akta pelepasan hak dibuat dalam bentuk akta Notaris, keseluruhan kegiatan pelepasan hak tidak terlepas dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menegaskan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.

Faktor tidak meratanya penempatan Notaris dan PPAT di kota-kota terpencil yang membuat pemerintah memberikan alternatif bagi Camat dalam membuat surat pernyataan

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

Amanat yang tercantum dalam ketentuan pasal-pasal tersebut menegaskan bahwa pemerintah harus menjalankan kebijaksanaannya untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Hal tersebut dilakukan agar para pemegang hak atas tanah memperoleh kepastian hukum sebagaimana sesuai dengan tujuan dari diundangkannya UUPA. Kewenangan camat untuk membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu implementasi tanggung jawab negara dalam memenuhi ketentuan pasal-pasal tersebut.

Mariam Badruzaman mengemukakan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem campuran antara sistem negatif dan sistem positif. Aspek stelsel negatif terwujud dari perlindungan hukum bagi pemilik sejati hak atas tanah lewat asas *nemo plus iuris*, sedangkan aspek stelsel positif terlihat dari kewenangan dan campur tangan pemerintah dalam pendaftaran hak atas tanah, di mana PPAT dan seksi pendaftaran tanah menekankan kebenaran data dalam setiap peralihan hak.⁴

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

⁴ Mariam Badrul Zaman dikutip oleh Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom* (Jakarta: Gramedia, 2014), 68.

Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara Atau PPAT Khusus:

1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara
2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Pada kenyataannya SPH yang dibuat oleh camat bukan termasuk salah satu akta tanah yang dibuat oleh PPAT. Hal tersebut dikarenakan bahwa akta pelepasan hak atas tanah pada praktiknya dibuat oleh Notaris. Hal tersebut dapat dijelaskan dari dasar hukum pada Pasal 15 ayat (2) huruf f UU Nomor 2 Tahun 2014 yang mengatur bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Habib Adjie, seorang praktisi hukum kenotariatan, dalam tulisannya mengatakan bahwa ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tidak menambah wewenang Notaris di bidang pertanahan dan bukan pula pengambilalihan wewenang dari PPAT oleh Notaris.⁵ Notaris mempunyai wewenang di bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam UUJN adalah sepanjang bukan wewenang yang sudah ada pada PPAT. Sehingga kewenangan tersebut adalah kewenangan khusus pada perbuatan hukum tertentu.⁶

Dengan diberikannya kewenangan Camat untuk membuat SPH maka hal tersebut memenuhi asas kepastian hukum. SPH dan akta pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris sama-sama memberikan kepastian hukum dan kekuatan hukum yang sama sebagai bukti autentik bahwa telah terjadi perbuatan pelepasan hak. Tidak hanya itu, bahwa kewenangan Camat dalam melakukan penyelenggaraan kegiatan pertanahan juga merupakan amanat dari ketentuan Pasal 11 ayat (2), Pasal 12 ayat (2) huruf d, Pasal 224 ayat (1), dan Pasal 225 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang pada pokoknya dalam pasal-pasal ini mengatur bahwa Camat selaku perangkat daerah yang diberikan wewenang oleh pemerintah pusat untuk menyelenggarakan kegiatan pertanahan yang dilakukan oleh PPAT sepanjang tidak ada PPAT di dalam wilayah tersebut. Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah mengatur bahwa kecamatan merupakan wilayah kerja camat sebagai perangkat kerja daerah kabupaten dan daerah kota. Kegiatan pertanahan

⁵ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), 83–85.

⁶ *Ibid.*

merupakan salah satu urusan pemerintahan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar dalam lingkup kabupaten dan kota. Terlebih di dalam lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Propinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/kota, ditentukan secara rinci kewenangan pemerintah kabupaten/kota dalam mengurus bidang pertanahan meliputi 9 (sembilan) sub bidang yaitu:

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

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

daerah, Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional, instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah, Kepala kantor wilayah kementerian hukum dan hak asasi manusia, bupati, walikota, dan akademisi. Tim tersebut berdasarkan Pasal 21 ayat (4) bertugas untuk:

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

Berdasarkan asas kepastian hukum yang menegaskan bahwa hukum dibuat dalam bentuk yang konkrit dan tertulis dalam suatu negara.⁷ Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh Camat menegaskan bahwa terhadap kegiatan pelepasan hak di daerah- daerah yang belum ada penempatan Notaris atau PPAT di wilayahnya. Maka Camat dengan kewenangannya yang sama dengan PPAT sebagai pejabat umum yang dapat membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah berdasarkan Pasal 131 ayat (3) Permen ATR KPBN Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 2016 sehingga perlindungan hukum kepada para pihak di dalam kegiatan pelepasan tanah juga terpenuhi. Pada hakikatnya, perlindungan hukum merupakan upaya negara untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi konflik antar kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Oleh karena itu, jika di daerah terpencil Camat dapat diberikan kewenangan untuk membuat surat pelepasan hak maka kedepannya tidak akan ada terjadi konflik kepentingan mengenai status tanah yang dilepaskan haknya antara si pemilik tanah dan pihak.

B.2 Akibat Hukum Pelepasan Hak atas Tanah

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

- a. Tanahnya jatuh kepada negara
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 3. Karena ditelantarkan

⁷ Mario Julyano and Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," *Crepido* 1, no. 1 (July 2019): 14, <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>.

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)

b. Tanahnya musnah

Di dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 19 Tahun 2021) dan Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 mengatur bahwa pelepasan hak merupakan kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara. Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (untuk selanjutnya disebut Permen ATR KBPN Nomor 18 Tahun 2021) mengatur bahwa tanah yang berasal dari pelepasan atau penyerahan hak merupakan tanah yang dilepaskan atau diserahkan kepada Negara oleh pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah untuk menjadi Tanah Negara. Pasal 4 Permen ATR KBPN Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa tanah negara dapat berasal dari:

1. tanah yang ditetapkan undang-undang atau penetapan pemerintah;
2. tanah Reklamasi;
3. tanah timbul;
4. tanah yang berasal dari pelepasan atau penyerahan hak;
5. tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
6. tanah telantar;
7. tanah hak yang jangka waktunya berakhir serta tidak dimohon perpanjangan dan/atau pembaruan;
8. tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang dan/atau diperbarui; dan
9. tanah yang sejak semula berstatus tanah negara.

Dari penjabaran ketentuan pasal di atas menegaskan bahwa kegiatan pelepasan hak atas tanah termasuk ke dalam penyerahan tanah dengan sukarela oleh pemiliknya yang mengakibatkan tanah tersebut jatuh kepada negara dan secara otomatis hak milik atas tanah tersebut hapus. Maria S. W. Sumardjono menyatakan bahwa berdasarkan konsepsi hubungan antara negara dan tanah, maka dihasilkan 3 (tiga) entitas tanah, yaitu tanah negara, tanah ulayat, dan tanah hak.⁸

⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah untuk Kesejahteraan Rakyat* (Yogyakarta: Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2010), 22.

Berdasarkan penjelasan tersebut, tanah negara merupakan jenis entitas tanah yang berbeda dengan tanah hak. UUPA tidak mengatur perihal pengertian tanah secara tegas, namun UUPA mengistilahkan tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Jika berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, tanah negara didefinisikan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara atau barang milik daerah.

Berbeda dengan tanah hak, yang di mana tanah hak merupakan tanah yang dimiliki oleh subjek hukum dengan mencerminkan adanya hubungan hukum antara negara dan tanah tersebut secara privat. Dalam hal ini, tanah negara bukan merupakan tanah yang dimiliki oleh negara yang mencerminkan adanya hubungan hukum antara negara dan tanah bersangkutan yang bersifat privat melainkan tanah yang dikuasai oleh negara dengan hubungan hukum yang bersifat publik.

Artinya adalah negara memiliki wewenang terhadap tanah tersebut untuk melakukan pengelolaan agar tercipta tujuan negara untuk mencapai kemakmuran rakyat. Namun kewenangan negara dalam pengelolaan tanah negara tersebut terbatas tidak meliputi tanah-tanah wakaf, tanah hak pengelolaan, tanah-tanah ulayat, tanah-tanah kaum, dan tanah-tanah kawasan hutan.⁹

Menurut A.P Parlindungan sebagaimana dikutip oleh Julius Sembiring dalam buku yang berjudul *Tanah Negara*, istilah tanah negara dalam sistem UUPA tidak dikenal, yang ada hanyalah tanah yang dikuasai oleh negara.¹⁰ Pasal 1 atau Pasal 2 UUPA juga menyebutkan bahwa tanah yang dikuasai oleh negara merupakan penjabaran dari hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa.¹¹ Maria S. W. Sumardjono mendefinisikan tanah negara sebagai tanah yang tidak diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah ulayat, dan tanah wakaf.¹²

Tanah negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh negara. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2015), 242.

¹⁰ Julius Sembiring, *Tanah Negara* (Jakarta: Pranadamedia Group, 2016), 2.

¹¹ *Ibid.*, 3.

¹² Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, 25.

Mengenai Tata Cara Pemberian Hak atas Tanah, tanah negara ialah tanah yang langsung dikuasai oleh negara seperti dimaksud dalam UUPA. Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara sebagaimana dimaksud dalam UUPA. PP Nomor 19 Tahun 2021 mendefinisikan tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat, dan/atau bukan merupakan aset barang milik Negara/daerah.

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

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

Dengan kata lain, dari penjelasan pasal tersebut menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah bersumber dari beberapa perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua subjek hukum dan diatur di dalam ketentuan undang-undang perihal jenis perbuatan hukum yang dimaksud. Terhadap pemindahan hak dalam kegiatan jual beli tanah, Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPerduta menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-

hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Sedangkan pelepasan hak merupakan perbuatan hukum seorang pemilik tanah yang secara sukarela melepaskan hak atas tanah dengan sebelumnya telah diberikan ganti kerugian sesuai kesepakatan, dan mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah negara.

Bukti kepemilikan terhadap tanah hak ditandai dengan adanya sertipikat hak atas tanah. Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 mendefinisikan sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang berbunyi bahwa pendaftaran tanah 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.

Selain dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA, ketentuan mengenai sertipikat yang merupakan alat bukti kuat diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Implementasi dari kedudukan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat adalah bahwa seseorang sebagai pemegang hak atas tanah yang memiliki sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum, maka pihak lain tidak dapat menuntut hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan. Sepanjang perolehan sertipikat tanah tersebut dilakukan secara iktikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat berisikan mengenai data fisik dan data yuridis tanah dan sertifikat hanya dapat diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum di dalam sertipikat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi bahwa sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik tanah. Kepastian hukum yang diberikan oleh sertifikat berupa kepastian hukum mengenai status hak atas tanah yang didaftar, kepastian hukum subyek hak atas tanah, dan kepastian hukum obyek hak atas tanah. Perlindungan hukum dari pemegang sertipikat hak atas tanah adalah bahwa pemegang sertifikat bebas dari tuntutan hak atas tanah dari orang lain, apabila ada tuntutan hak dari pihak lain, maka sertipikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan.

Terkait dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPH) yang merupakan surat pernyataan bahwa pemilik tanah dengan sukarela bersedia melepaskan hak atas tanahnya bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan tidak menggantikan kedudukan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak. SPH hanya menjadi penegasan dan persetujuan bahwa si pemilik tanah telah melakukan perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah secara sukarela. Kemudian status tanah yang telah dilepaskan tersebut menjadi tanah negara bukan tanah hak.

B.3 Proses Permohonan Hak terhadap Tanah yang Telah dilepaskan Haknya

Setelah terjadinya proses pelepasan hak atas tanah, maka status tanah yang tadinya tanah hak berubah menjadi tanah negara. Hal tersebut juga berlaku untuk pelepasan hak atas tanah ulayat. Dalam hal mendapatkan tanah ulayat dari proses pelepasan hak. Pihak yang akan memohon tanah ulayat tersebut harus mengadakan musyawarah terlebih dahulu dengan wakil dari masyarakat hukum adat untuk mencapai kesepakatan mengenai pelepasan hak. Jika telah tercapai kesepakatan maka dibuat akta atau surat pernyataan pelepasan hak yang pada pokoknya berisi mengenai pernyataan pelepasan hak dan pemberian ganti rugi. Setelah pelepasan hak terjadi, maka status tanah adat berubah menjadi tanah negara. Oleh karenanya diperlukan kegiatan permohonan hak atas tanah negara. Pasal 15 Permen ATR KBPN Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa perolehan tanah hak pengelolaan atau hak atas tanah yang berasal dari tanah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b harus dilepaskan menjadi tanah negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut didukung dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 Permen ATR KBPN Nomor 18 Tahun 2021 yang mendefinisikan pemberian hak sebagai penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah di atas tanah negara atau di atas hak pengelolaan.

Pemberian hak atas tanah negara hanya dapat dilakukan melalui pemberian hak, dengan cara pihak yang membutuhkan tanah terlebih dahulu mengajukan permohonan hak. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Permen ATR KBPN Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah di atas tanah negara atau di atas hak pengelolaan. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah dan Hak Pengelolaan mengatur bahwa pemohon hak atas tanah mengajukan permohonan hak milik atas tanah negara secara tertulis, yang diajukan kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah berdasarkan Pasal 3 Permen ATR KBPN Nomor 18 Tahun 2021 bahwa pemohon harus memperoleh dan menguasai tanah yang dimohon sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis bidang tanah. Sehingga secara sederhana mekanisme dari proses pelepasan hak yaitu dapat dibagi beberapa tahap antara lain:

1. Proses pelepasan hak

Pada tahap ini, si pemilik hak atas tanah menandatangani surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang telah disepakati dengan dihadiri oleh minimal 2 (dua) saksi antara lain camat, kepala desa, atau kepala adat jika tanahnya tersebut merupakan tanah ulayat ketika pelepasan hak tersebut akan dituangkan dalam bentuk akta pelepasan hak.

2. Menjadi tanah negara

Tanah yang dilepaskan haknya tersebut akan menjadi tanah negara. Hal tersebut berlaku untuk tanah hak maupun tanah adat.

3. Permohonan Hak

Permohonan hak dilakukan oleh si pemohon hak atas tanah yang baru dengan melampirkan syarat-syarat sesuai dengan yang telah dijabarkan di atas.

4. Pengukuran dan Pendaftaran Hak

Setelah seluruh berkas permohonan dilengkapi dan diserahkan ke Kantor Pertanahan setempat, maka proses selanjutnya di Kantor Pertanahan adalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran hak atas bidang-bidang tanah yang telah diukur. Kemudian ditetapkan subjek haknya. Hak tersebut dibukukan dalam daftar buku tanah dari daerah yang bersangkutan. Daftar buku tanah terdiri atas kumpulan buku tanah yang dijilid.¹³ Dalam proses pemetaan

¹³ *Ibid.*, 151.

bidang tanah salah satunya meliputi pemeriksaan yang dilakukan oleh panitia pemeriksa tanah dalam rangka penerbitan sertipikat tanah.

5. Penerbitan Sertipikat

Tahap penerbitan sertipikat merupakan tahap terakhir yang dilaksanakan. Pada tahap ini dilakukan pembuatan salinan dari buku tanah atas hak-hak atas tanah yang telah dibukukan. Salinan buku tanah itu beserta dengan surat ukur dan gambar situasinya kemudian dikumpulkan menjadi satu dengan kertas sampul yang telah ditentukan pemerintah dan hasil akhir itulah yang disebut dengan sertipikat. Jadi sertipikat pada prinsipnya memuat salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya.

Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dapat menjadi dasar dan syarat bagi permohonan hak terhadap tanah yang menjadi objek pelepasan hak. Setelah dilakukan proses permohonan hak maka proses selanjutnya dilakukan pendaftaran hak dan penerbitan sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

C. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah Penulis uraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum surat pernyataan pelepasan hak atas tanah adalah memiliki kekuatan hukum hanya sebagai bukti penegasan bahwa si pemilik tanah telah melepaskan tanah haknya. Berdasarkan Pasal 131 ayat (3) Permen ATR KPBN Nomor 3 Tahun 1997, SPH yang dibuat dihadapan Camat berisikan mengenai pemegang hak atas tanah yang secara sukarela melepaskan hak atas tanah dan SPH juga memiliki kekuatan hukum untuk menjadi dasar permohonan bagi hapusnya hak atas tanah. Namun, sebaliknya kedudukan SPH tidak kuat secara hukum sebagai pengganti sertipikat hak atas tanah dalam membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Karena setelah proses pelepasan hak harus diikuti oleh kegiatan permohonan hak atas tanah sampai diterbitkannya sertipikat hak atas tanah melalui proses pendaftaran tanah.

Akibat hukum dari pelepasan hak atas tanah secara sukarela yaitu berdasarkan Pasal 27 UUPA bahwa hak milik atas tanah menjadi hapus. Pasal 4 Permen ATR KBPN Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa tanah yang berasal dari pelepasan hak secara sukarela maka statusnya akan menjadi tanah negara. Sehingga status tanah yang sebelumnya tanah hak berubah menjadi tanah negara. Oleh karenanya, terkait dengan kedudukan hukum SPH tersebut maka tanah yang didasarkan bukti SPH masih diperlukan upaya proses permohonan hak dan pendaftaran tanah hingga terbitnya sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Mengingat bahwa masih banyaknya tanah dan bangunan yang status kepemilikannya belum berupa sertipikat melainkan hanya surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, maka dalam rangka memberikan kepastian hukum diperlukan peraturan yang spesifik dan jelas mengatur terkait dengan kewajiban bagi setiap subyek hukum pemegang surat pernyataan pelepasan hak atas tanah untuk melakukan proses permohonan hak dan pendaftaran tanah hingga terbitnya sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Di samping itu, pemerintah melalui BPN di setiap daerah kabupaten dan kota harus melakukan sosialisasi kepada masyarakat untuk segera mengurus proses pendaftaran tanah bagi subyek hukum pemegang SPH.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 362.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Propinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten Kota. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672.

Buku

Adjie, Habib. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2015.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group: 2005.

Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana, 2014.

Sembiring, Julius. *Tanah Negara*. Jakarta: Pranadamedia Group, 2016.

Sumardjono, Maria S. W. *Tanah untuk Kesejahteraan Rakyat*. Yogyakarta: Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2010.

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

Syarief, Elza. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: Gramedia, 2014.

Jurnal Ilmiah

Julyano, Mario, and Aditya Yuli Sulistyawan. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum." *Crepido* 1, no. 1 (July 2019): 13–22. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Muara Enim Nomor 28/Pdt.G.S/2019/PN.Mre.

Putusan Pengadilan Negeri Muara Enim Nomor 16/Pdt.G.S/2019/PN Mre.