



## Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Melalui Notaris di Kota Padang

Diana Febriani<sup>1\*</sup>, Kurnia Warman<sup>2</sup>, Hengki Andora<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

<sup>2</sup>Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

<sup>3</sup>Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

\*Corresponding Author: [dianafebriani79@gmail.com](mailto:dianafebriani79@gmail.com)

**Abstrak:** Kebutuhan yang sangat tinggi atas tanah membuat seseorang terkadang harus berupaya mendapatkan tanah dengan berbagai cara guna memenuhi kebutuhan yang ada. Hal ini juga dilakukan oleh pemerintah dalam rangka melakukan pembangunan. Penelitian ini bertujuan menganalisis pelepasan hak atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui notaris di Kota Padang. Penelitian ini berjenis yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Data-data dalam penelitian dianalisis menggunakan teknik analisis data kualitatif. Hasil penelitian menemukan bahwa pelepasan hak atas tanah salah satunya dapat dilakukan dengan membuat Surat Pelepasan Hak (SPH) atas tanah di hadapan Notaris. Dalam pengadaan tanah, proses pelepasan hak atas tanah dibuktikan dengan surat pelepasan hak (SPH) atas tanah yang dibuat di hadapan notaris, Camat atau Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pada pelepasan hak yang dilakukan melalui SPH yang diterbitkan oleh Camat, maka proses pelepasan haknya dilakukan dengan melibatkan tim kecamatan dan SPH-nya ditandatangani oleh Camat. Adapun pelepasan hak yang dilakukan di hadapan Kepala Kantor BPN dilakukan langsung di hadapan Kepala Kantor BPN sekaligus dilakukan penyerahan ganti rugi di saat itu juga. Proses pendaftaran tanah merupakan proses akhir dari tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dimana tanah yang dilepaskan haknya oleh pemilik hak sebelumnya telah beralih haknya kepada instansi pemerintah yang membutuhkan tanah dan dibuktikan dengan adanya sertipikat yang didapat dengan mendaftarkan tanah tersebut secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

**Kata Kunci:** Pelepasan Hak Atas Tanah, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Notaris

### PENDAHULUAN

Dalam rangka melakukan pembangunan, seringkali pemerintah membutuhkan tanah sebagai tempat kegiatan proyek yang akan dibangun. Menurut Bernard Limbong, “kebutuhan pemerintah yang sangat tinggi akan tanah untuk pembangunan ini, terkadang mengharuskan pemerintah untuk mengambil tanah rakyat. Hal ini terpaksa dilakukan mengingat begitu tinggi dan begitu pentingnya kebutuhan akan pembangunan nasional.<sup>1</sup> Pengambilan tanah rakyat ini dilakukan dengan mekanisme pengadaan tanah.

Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa: “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian

<sup>1</sup> Bernard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2015), 5.

yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.” Lebih lanjut dalam Pasal 1 angka (6) disebutkan bahwa: “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Pasal 1 angka (10) menyebutkan bahwa: “Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”

Berdasarkan aturan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah dipaparkan di atas, maka jelas bahwa dalam hal pemerintah melakukan pengadaan tanah dengan mengambil tanah pribadi rakyat, maka pemerintah wajib memberikan ganti rugi yang layak kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan macam-macam hak tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, maka pada pengadaan tanah yang dilakukan dengan mengambil tanah milik pribadi/masyarakat, maka harus melalui prosedur pelepasan hak tanah. Pelepasan hak atas tanah sendiri adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.<sup>2</sup> Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Dalam prosedurnya, terdapat beberapa tahapan dalam pelepasan hak tanah yang mesti dijalankan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Beberapa prosedur yang ditempuh ini melibatkan beberapa pejabat yang berwenang yang turut serta dalam proses penerbitan akta pelepasan hak atas tanah ini. Beberapa pejabat berwenang tersebut di antaranya adalah camat disertai kepala desa/lurah, notaris dan pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang terbit ini tergolong kepada akta otentik. Husni Thamrin menjelaskan bahwa akta otentik bisa diartikan sebagai akta yang pembuatannya dilakukan oleh orang-orang yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa berdasarkan ketentuan yang sudah ditetapkan, baik dengan bantuan ataupun tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat di hadapannya.<sup>3</sup>

Adapun terkait kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik, maka Subekti menjelaskan bahwa kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah kekuatan pembuktian yang sempurna dan artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya pembuktian perlawanan (*tegenbewijs*) yang membuktikan lain atau membuktikan sebaliknya dari akta tersebut, kata mengikat ini artinya hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sahnya suatu akta yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1886 KUHPerduta.<sup>4</sup>

Atas dasar ini, maka adanya Akta Pelepasan Hak atas Tanah dalam sebuah Pelepasan hak tanah menjadi bukti yang sempurna bagi pihak yang memilikinya dan jika terjadi wanprestasi dalam proses pengadaan tanah dan sebagainya, maka akta ini bisa dijadikan alat bukti oleh pemilik untuk mendapatkan kepastian hukum atas ganti rugi yang menjadi haknya.

Sekalipun telah ada Akta Pelepasan Hak atas Tanah sebagai bukti otentik dalam pelaksanaan pelepasan hak atas tanah, namun permasalahan terkait pelepasan hak atas tanah terus saja terjadi, salah satunya berkaitan dengan tidak dipenuhinya hak-hak pemilik tanah yang dilepaskan haknya dalam pengadaan tanah oleh pemerintah. Hak ini memunculkan pertanyaan

---

<sup>2</sup> Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pasal 1 ayat (6)

<sup>3</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), 11.

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2010), 23.

mengenai bagaimana kekuatan pembuktian akta pelepasan hak tanah yang dibuat di hadapan notaris jika dihadapkan pada permasalahan semacam ini.

Atas dasar ini penting rasanya untuk meneliti lebih lanjut bagaimana sebenarnya prosedur pelepasan hak atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum melalui akta yang dibuat oleh notaris. Hal ini perlu diteliti untuk memahami sejauh mana tanggung jawab notaris apabila terjadi masalah terkait prosedur pelepasan hak atas tanah yang merugikan pemilik tanah. Oleh karenanya, penelitian ini bertujuan untuk menjawab beberapa pertanyaan penelitian yaitu: 1) bagaimana proses pelepasan hak atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dibuat di hadapan notaris di Kota Padang? 2) bagaimana proses pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh Camat dan Kelapa Kantor Badan Pertanahan? 3) bagaimana proses pendaftaran tanah setelah pelepasan hak tanah selesai dilaksanakan?

## KAJIAN LITERATUR

Adapun kajian literatur berdasarkan penelitian terdahulu di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Penelitian oleh Eny Susilowaty dengan judul, “Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Palangkaraya.” Fokus penelitian ini berdasarkan rumusan masalahnya adalah: 1) bagaimana penerapan hukum pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum berdasarkan undang-undang? 2) bagaimana prosedur ganti kerugian hak atas tanah terhadap pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan undang-undang?<sup>5</sup>
2. Penelitian oleh Wayan Artana Dkk dengan judul, “Pelepasan Hak atas Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum PT. Bali Pecatu Graha (Studi Kasus Perkara Nomor: 65K/pdt/2012/MA.” Fokus penelitian ini berdasarkan rumusan masalahnya adalah: 1) bagaimana pengaturan hukum pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum di Indonesia yang mengacu pada UU No.12 Tahun 2012? 2) bagaimana perlindungan hukum pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan guna kepentingan umum PT. Bali Pecatu Graha?<sup>6</sup>
3. Penelitian oleh Nurmasita Sahibu dengan judul, “Pencabutan dan Pembebasan Hak atas Tanah: Prosedur dan Implikasinya.” Adapun fokus penelitian ini berdasarkan rumusan masalahnya adalah: 1) bagaimana prosedur pencabutan dan pembebasan hak atas tanah? 2) bagaimana implikasi hukum dari pencabutan dan pembebasan hak atas tanah?<sup>7</sup>
4. Penelitian oleh Hotmaria Sariyani Silalahi dengan judul, “Analisis Penetapan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun).” Adapun fokus penelitian ini berdasarkan rumusan masalahnya adalah: 1) bagaimana pengaturan hukum dalam penetapan ganti rugi pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum? 2) bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait penetapan ganti rugi pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum? bagaimana proses

---

<sup>5</sup> Eny Susilowaty, “Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Palangka Raya,” *Jurnal Sociopolitico* 2, no. 2 (2020): 111–25, <https://doi.org/10.54683/sociopolitico.v2i2.31>.

<sup>6</sup> Wayan Artana, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani, “Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum PT. Bali Pecatu Graha (Studi Kasus Kerkara Nomor: 65k/Pdt/2012/Ma),” *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 3 (2021): 664–70, <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4038.664-670>.

<sup>7</sup> Nurmasita Sahibu et al., “Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah: Prosedur Dan Implikasinya,” *Jurnal Yustisiabel* 7, no. 2 (2023): 284, <https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v7i2.2870>.

- penetapan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan jalan tol Indrapura-Kisaran?<sup>8</sup>
5. Penelitian oleh Silvia Salsabella dengan judul, “Pembaharuan Regulasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam Konsepsi Ganti Untung.” Fokus penelitian ini berdasarkan rumusan masalahnya adalah: 1) bagaimana pembaharuan regulasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam konsepsi ganti untung? 2) bagaimana dampak dan hambatan dari pembaharuan regulasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam konsepsi ganti untung?<sup>9</sup>

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian yuridis empiris. Abdul Kadir Muhammad mengungkapkan bahwa “penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normative secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.”<sup>10</sup> Adapun pendekatan yang dipakai adalah pendekatan kualitatif. Imam Gunawan berpendapat bahwa “penelitian kualitatif adalah penelitian untuk mengungkap sesuatu dilakukan dengan cara data dalam keadaan sewajarnya, menggunakan cara kerja yang sistematis, terarah dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga tidak kehilangan sifat ilmiahnya.”<sup>11</sup>

Teknik pengumpulan dengan metode kepustakaan yakni dengan cara observasi dan wawancara. Hasil data yang diperoleh akan dipilah, dilakukan pengelompokan yang sejenis, selanjutnya dianalisa isinya secara kritis untuk mendapatkan suatu kesimpulan. Adapun informan dalam penelitian ini adalah informan kunci yang akan dimintai informasinya seputar penelitian yang akan penulis lakukan. Informan kunci merupakan pihak-pihak yang mengetahui informasi secara menyeluruh tentang permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Informan kunci dalam penelitian ini adalah bapak Ikhwan selaku Staff BPN Kota Padang yang menjabat sebagai Kasi Pengadaan dan Penataan. Data yang terkumpul selanjutnya akan dianalisis menggunakan teknik analisis data kualitatif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Proses Pelepasan Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Dibuat di Hadapan Notaris di Kota Padang

Berdasarkan Pasal 14 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 jo Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 dijelaskan bahwa instansi pemerintahan yang butuh tanah untuk melakukan pembangunan bagi kepentingan umum, terlebih dahulu mesti membuat rencana pengadaan tanah yang disusun ke dalam sebuah dokumen perencanaan pengadaan tanah. Dokumen ini penyusunannya didasarkan pada studi kelayakan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Perpres RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Adapun studi kelayakan yang dimaksud, mencakup pada: (1) survei sosial ekonomi, (2) kelayakan lokasi, (3) analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, (4) perkiraan nilai tanah, (5) dampak lingkungan

---

<sup>8</sup> Hotmaria Sariyani Silalahi, Triono Eddy, and Dayat Limbong, “Analisis Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)” 6, no. 4 (2024): 11847–56, <https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.

<sup>9</sup> Silvia Salsabella et al., “Pembaharuan Regulasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Konsepsi Ganti Untung Article,” *Pancasaksi Law Journal* 2, no. 1 (2024): 47–56, <https://doi.org/10.24905/>.

<sup>10</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 134.

<sup>11</sup> Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 181.

dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah; dan (6) studi lain yang diperlukan.<sup>12</sup>

Bagi pengadaan tanah yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar, sesudah persetujuan penetapan lokasi pembangunan diterima, instansi pemerintahan yang butuh atas tanah tersebut mesti mengajukan permohonan pengadaan tanah sesegera mungkin kepada panitia dengan menyertakan lampiran persetujuan penetapan lokasi. Adapun pada pengadaan tanah berskala kecil yakni yang luasnya kurang dari 1 (satu) hektar, tak perlu mengajukan permohonan kepada panitia pengadaan tanah.<sup>13</sup>

Adapun semua tahap dalam perencanaan tersebut harus dilaksanakan dengan lengkap karena dokumen-dokumen yang dimaksud tersebut menjadi tolak ukur pelaksanaan pengadaan tanah kedepan. Peran penting dari instansi yang membutuhkan tanah sangat disorot pada proses persiapan ini sehingga ketelitian dan kecermatan dalam hal membuat dokumen yang merincikan rencana pengadaan tanah yang sesuai wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan. Selanjutnya, dokumen perencanaan pengadaan tanah diserahkan kepada pemerintah Provinsi dan kemudian masuk pada proses persiapan.<sup>14</sup>

Adapun persiapan pengadaan tanah dilakukan oleh Gubernur pasca diterimanya dokumen perencanaan pengadaan tanah dari instansi yang memiliki kebutuhan untuk itu. Selanjutnya untuk mempersiapkan pengadaan tanah, Gubernur akan membentuk Tim Persiapan dalam jangka waktu paling lama 10 hari pasca dokumen diterima secara *official* oleh Gubernur. Tim persiapan ini beranggotakan Bupati/Walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, instansi yang membutuhkan tanah, serta instansi lainnya yang terkait. Dalam rangka melancarkan tugas tim persiapan, Gubernur juga membentuk sekretariat persiapan pengadaan tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi. Terdapat empat tugas pokok yang menjadi fokus dalam persiapan pengadaan tanah ini yaitu pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan, konsultasi public dan penetapan lokasi.<sup>15</sup>

Setelah tahap persiapan selesai, maka proses pengadaan tanah selanjutnya masuk pada proses penguasaan tanah. Tahap penguasaan tanah melalui kegiatan pengadaan tanah harus melewati 3 (tiga) kegiatan penting yang harus dilakukan yaitu kegiatan penilaian ganti kerugian, kegiatan pelaksanaan ganti kerugian dan kegiatan pelepasan hak sebagai berikut:

1. Penaksiran Nilai Ganti Rugi. Kegiatan ini dilaksanakan untuk menentukan nilai tanah yang akan dibebaskan dan digunakan sebagai dasar besaran ganti kerugian kepada yang Berhak.
2. Ganti Kerugian. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses pengadaan tanah.
3. Pelepasan hak. Pelepasan Hak ini dilaksanakan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat, dan dilakukan secara bersama-sama bertepatan penyerahan ganti rugi. Pelepasan Hak, disertakan dengan penyerahan bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan obyek pengadaan tanah. Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah dibuat Berita Acara Daftar

---

<sup>12</sup> Ashley Rangkung and Suparjo Suparjo, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum VS Pelindungan Hak Asasi Manusia : Petani Kalasey Mempertahankan Kebun Terakhir Article Sidebar," *Unes Law Review* 6, no. 4 (2024): 10555.

<sup>13</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2012), 42.

<sup>14</sup> Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. 146

<sup>15</sup> Jarot Widya Muliawan, "Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition / How To Easily Understand Land Procurement for Development Using 3 in 1 in the Land Acquisition Concept," *Jurnal Hukum Peratun* 1, no. 2 (2018): 163–82, <https://doi.org/10.25216/peratun.122018.163-182>.

Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah yang ditandatangani oleh Pihak yang Berhak di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.<sup>16</sup>

Setelah proses penguasaan selesai dengan diberikannya ganti rugi dan pelaksanaan pelepasan hak di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat, maka proses pengadaan tanah masuk kepada tahapan pendaftaran atau sertifikasi tanah. Proses ini merupakan proses akhir yang mesti ditempuh sampai pada akhirnya instansi yang memiliki kebutuhan tanah mendapat sertipikat hak pakai yang dibutuhkan.<sup>17</sup> Adapun untuk pengadaan tanah yang luasnya kurang dari 5 hektar, maka demi efektivitas dan efisiensi, pengadaannya dapat dilaksanakan tanpa penyelenggaraan pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam UU Nomo 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Aturan Pelaksananya.<sup>18</sup>

Berdasarkan keterangan bapak Ikhwan selaku Kasi Pengadaan dan Penataan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang diketahui bahwa proses pengadaan tanah itu pada dasarnya terbagi kepada dua bentuk, yaitu pengadaan tanah dalam skala kecil yang luasnya kurang dari 5 hektar dan pengadaan tanah dengan skala besar yaitu pengadaan tanah dengan luas di atas 5 hektar. Adapun bagi kedua bentuk pengadaan tanah ini, proses pengadaannya menempuh prosedur yang berbeda termasuk dalam proses pelepasan hak atas tanah tersebut. Menurutnya, jika pada pengadaan tanah dalam skala besar, maka proses pengadaannya dilakukan secara bertahap dan pada tahap pelepasan hak atas tanah, langsung dilakukan di hadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan Setempat dan sekaligus penyerahan ganti kerugian sesuai dengan nilai yang telah disepakati. Sementara, pada pengadaan tanah dalam skala kecil, maka prosesnya dilakukan dengan lebih sederhana yaitu cukup sampai pada notaris saja.<sup>19</sup>

Jika ditelusuri lebih lanjut, Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau bawah tangan, yaitu dengan:<sup>20</sup>

1. Akta Notaris/PPAT yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik), atau
2. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat.
3. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Atas dasar ini, maka jelas bahwa pelaksanaan pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan dengan akta notaris/PPAT. Hal ini juga sejalan dengan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menjelaskan bahwa, "...notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan." Oleh karenanya, pelepasan hak atas tanah dalam skala kecil yang biasanya dilakukan tanpa prosedur panjang layaknya pada pengadaan tanah skala besar, dilakukan dengan pembuatan akta pelepasan hak atas tanah di hadapan notaris.

Lebih lanjut bapak Ikhwan menjelaskan bahwa pada penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam skala besar, pada dasarnya telah memiliki

---

<sup>16</sup> Ian Edward Hamonangan Butar butar Dkk, "Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012," *Jurnal Ilmiah Dan Karya Mahasiswa* 1, no. 3 (2023): 236-59.

<sup>17</sup> Natasha Meutia Emiliania, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Atas Objek Tanah dengan Luasan Kurang Dari Lima Hektar dan Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Pembangunan GIS 150 Kv Grogol Li)," *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 3 No. 21 (2021), hlm. 438-459

<sup>18</sup> Jarot Widiya Mulyawan, *op.cit.*

<sup>19</sup> Ikhwan (Kasi Pengadaan dan Penataan Kantor BPN Kota Padang), *Wawancara Pribadi*, 12 Juni 2024

<sup>20</sup> Agus Sugiarto dan Asep Hermawan, "Tanggung Jawab Notaris PPAT dalam Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi yang Merugikan Pihak Lain (Studi Putusan Nomor 09/Pdt.G/2013/PN.BJ)," *Jurnal Justice Azwaja*, Vol. 1 No. 1 (2022), hlm. 35-52

aturan tersendiri dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Selama proses penyelenggaraan pengadaan tanah mematuhi prosedur dan aturan yang sudah diatur dalam kedua aturan ini, maka biasanya tidak terjadi masalah dan lancar-lancar saja. Adapun pada kasus-kasus pengadaan tanah dalam skala kecil yang bermasalah sebagaimana contoh yang dikemukakan dalam latar belakang, maka kasus-kasus seperti ini tentunya menjadi tanggung jawab notaris sebagai pihak yang seharusnya bertanggung jawab dalam membuat akta otentik.<sup>21</sup>

Adapun notaris sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, memang berhak membuat akta otentik termasuk akta di bidang pertanahan. Namun lebih jauh dari itu, selain berwenang membuat akta otentik termasuk akta pelepasan hak atas tanah, seorang notaris bertanggung jawab atas keotentikan akta yang dibuatnya termasuk soal kebenaran informasi yang tertuang dalam akta tersebut. Artinya, sekalipun notaris hanya bertugas mencatat informasi hukum yang diberikan kepadanya, notaris tetap harus teliti dan hati-hati.

Bentuk dan tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya mempunyai pengertian antara lain sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. Notaris membuat akta dengan baik dan benar, artinya yang memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan;
2. Akta Notaris tersebut bermutu, yaitu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya. Notaris juga menjelaskan kepada para pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya;
3. Akta tersebut berdampak positif, yaitu siapapun akan mengakui akta Notaris tersebut mempunyai kekuatan hukum bukti sempurna.

Ketelitian dalam pembuatan akta autentik selain dengan kewenangan yang dimiliki notaris tersebut maka notaris juga harus teliti dan berhati-hati terlebih lagi dengan segala hal yang dituangkan dalam akta tersebut sesuai dengan keterangan dan keinginan para pihak. Para pihak dalam hal penghadap tersebut juga harus diperhatikan dengan teliti untuk meminimalisir terjadinya ketidaksesuaian penghadap yang seharusnya menghadap dan menandatangani dalam akta. Jika prinsip ketelitian dan kehati-hatian telah diterapkan oleh seorang notaris, maka jika ternyata masih saja terjadi masalah, maka tentu notaris tidak dapat dituntut untuk hal ini. Notaris hanya bisa dituntut atas kelalaiannya yang terbukti.<sup>23</sup>

Berdasarkan hal ini, maka dapat dipahami bahwa jika dalam pembuatan akta pelepasan hak atas tanah terjadi kesalahan yang disebabkan oleh ketidaktelitian dan kurang hati-hatian dari notaris sebagai pejabat berwenang yang membuat akta pelepasan hak atas tanah, dan kesalahan ini kemudian menimbulkan kerugian bagi pihak yang melepaskan hak atas tanah, maka notaris bisa dituntut untuk mempertanggungjawabkan kelalaiannya tersebut.

Berdasarkan pemaparan di atas, maka jelas bahwa akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat di hadapan notaris pada dasarnya merupakan akta otentik yang tergolong pada bukti tertulis berdasarkan klasifikasi macam-macam alat bukti. Adapun akta otentik berdasarkan Pasal 285 RBg, merupakan sebuah akta yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan aturan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat. Pasal 165 HIR mendefinisikan akta otentik sebagai surat atau akta yang sah yakni suatu surat

---

<sup>21</sup> Ikhwan (Kasi Pengadaan dan Penataan Kantor BPN Kota Padang), *Wawancara Pribadi*, 12 Juni 2024

<sup>22</sup> Freddy Harris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, (Jakarta: PT Lintas Cetak Djaja, 2017), hlm. 65

<sup>23</sup> Widinasita Putri Nusantara, Dkk, "Tanggung Jawab Hukum Notaris Atas Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang Ditandatangani Oleh Bukan Pemilik yang Sah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1249 K/Pid. Sus/2018)" *Indonesian Notary*, Vol. 2 No. 33 (2020), hlm. 715-735

yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak.

Jadi, dalam hal dimana akta tersebut digunakan sebagai alat bukti dan akta ini berisi perjanjian jual beli, pihak penggugat telah berhasil membuktikan dengan akta tersebut bahwa benar ada perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat. Dan bila tergugat menyangkali kebenaran itu, tergugatlah yang dibebani pembuktian untuk membuktikan tidak adanya perjanjian. Yang penting digarisbawahi dalam hal kekuatan pembuktian sempurna ini adalah alat bukti sudah tidak perlu dilengkapi dengan alat bukti lain, tetapi masih memungkinkan pembuktian lawan.<sup>24</sup>

Oleh karenanya jelas bahwa, dalam kasus-kasus dimana terjadi proses pelepasan hak atas tanah yang menyebabkan seorang pemilik tanah harus melepaskan hak atas tanahnya dengan imbalan ganti rugi, maka akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh notaris ini dapat dijadikan bukti yang kuat untuk mempertahankan hak-hak yang pantas diterimanya, termasuk jika pihak yang melakukan pengadaan tanah lalai dalam memberikan ganti rugi. Lewat akta pelepasan hak ini, maka dapat diajukan gugatan ke pengadilan untuk mempertahankan hak-hak yang pantas diterimanya.

Selain itu, akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh notaris ini juga telah memberikan kepastian hukum dan jaminan hukum bagi pemilik hak atas tanah untuk mendapatkan hak ganti rugi yang pantas diterimanya sebagaimana telah diamanatkan oleh aturan perundang-undangan. Kepastian hukum sendiri merupakan jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Oleh karenanya, sepanjang akta pelepasan hak dibuat dihadapan notaris selaku pejabat berwenang dan informasi di dalamnya adalah fakta-fakta hukum yang benar, maka pemegang akta pelepasan hak atas tanah berhak mendapatkan ganti rugi dari pihak yang pelaksana pengadaan tanah. Jika terjadi kelalaian, maka pemegang akta pelepasan hak bisa mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mengupayakan terpenuhinya hak-hak yang seharusnya ia dapatkan.

## **Proses Pelepasan Hak Atas Tanah yang Dibuat oleh Camat dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

### **1. Proses Pelepasan Hak Atas Tanah yang Dibuat oleh Camat**

Proses pelepasan hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta pelepasan hak atas tanah yang dapat dibuat baik di hadapan notaris, camat maupun di hadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Berdasarkan beberapa aturan yang ada, seorang Camat dapat berperan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Beberapa aturan yang melandasinya di antaranya adalah Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu Tentang Pokok-pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran 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

---

<sup>24</sup> Achmad Ali, *Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 81

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 tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:<sup>25</sup>

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.

Berdasarkan hal ini, maka dapat dipahami bahwa pada dasarnya Surat Pelepasan Hak (SPH) atas tanah, dapat dibuat di hadapan Camat yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan diberikannya kewenangan Camat untuk membuat SPH maka hal tersebut memenuhi asas kepastian hukum. 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.<sup>26</sup>

Adapun prosedur yang ditempuh dalam pembuatan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah oleh Camat adalah sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. Pemohon menyampaikan berkas-berkas sesuai dengan persyaratan yang diminta ke loket pelayanan umum kecamatan.
- b. Berkas yang diminta selanjutnya diperiksa kelengkapannya oleh tim pemeriksa administrasi pertanahan kecamatan.
- c. Dilakukan pemeriksaan ke lokasi tanah yang dimaksud oleh tim kecamatan/kelurahan bersama dengan Pemohon, ketua RT setempat yang disaksikan oleh saksi batas tanah.
- d. Mendokumentasikan lokasi tanah bersama dengan Pemohon.
- e. Dibuat berita acara pemeriksaan dan sket lokasi tanah yang ditandatangani oleh Pemohon dan saksi batas tanah/orang yang turut mengetahui sejarah tanah tersebut serta oleh tim pemeriksa (baik dari kelurahan ataupun dari kecamatan).
- f. Penandatanganan surat oleh Lurah dan Camat.
- g. Penyelesaian SPH ini maksimal diselesaikan dalam waktu 3 hari kerja dan tidak dikenakan biaya apapun.

Demikianlah prosedur yang mesti ditempuh dalam proses pelepasan hak atas tanah melalui Surat Pelepasan Hak (SPH) Atas Tanah yang dibuat di hadapan Camat. Pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, biasanya prosedur semacam ini ditempuh untuk pengadaan tanah dalam skala kecil yang luasnya kurang dari 5 hektar.

---

<sup>25</sup> Sanindia Septia Kisedi Putri, "Kedudukan Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPH) Sebagai Dasar Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah", *Notary Jurnal*, Vol. 2 No. 2 (2022), hlm. 111-128

<sup>26</sup> Nur Azizah, "Peranan Camat dalam Memberikan Pelayanan Administrasi Pertanahan di Kecamatan Suradadi Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah", *Jurnal MSDM*, Vol. 5 No. 1 (2018), hlm. 41-65

<sup>27</sup>PAN RB, Standar Pelayanan Surat Pelepasan Hak (SPH) Atas Tanah, dalam <https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik> Diakses tanggal 17 September 2024

## **2. Proses Pelepasan Hak Atas Tanah yang Dibuat di Hadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur merupakan proses kompleks yang melibatkan berbagai pihak, termasuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki peran sentral dalam proses pelepasan hak atas tanah. Peran BPN ini diatur secara hukum dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999. Hukum agraria di Indonesia, yang didasarkan pada UU No. 5 Tahun 1960, memberikan landasan yang kuat bagi negara untuk mengatur penggunaan, kepemilikan, dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dengan demikian, Badan Pertanahan Nasional memiliki wewenang penuh untuk memfasilitasi proses pelepasan hak atas tanah dengan tetap menghormati hak-hak pemilikinya.<sup>28</sup>

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam skala besar, maka BPN Berperan besar dalam proses penyelenggaraan pengadaan tanah tersebut sesuai dengan amanat UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam penyelenggaraannya, maka sebagaimana diatur dalam undang-undang, dilakukan dalam beberapa tahapan mulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Dalam tahapan ini, maka BPN berperan dalam besar dalam tahapan pelaksanaan dan penyerahan hasil. Adapun detail tanggung jawab BPN dalam tahapan pelaksanaan dan penyerahan hasil penyelenggaraan pengadaan tanah ini dapat diatur secara lengkap dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Prosedur yang mesti ditempuh dalam pelaksanaan pelepasan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang paling urgen adalah dalam pemberian ganti kerugian kepada pihak yang Berhak, hal ini mesti dilakukan langsung di hadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan setempat. Adapun besaran ganti rugi dalam pelepasan hak atas tanah ini ditetapkan berdasarkan kesepakatan kecuali pada kondisi-kondisi tertentu seperti pihak yang tanahnya dibutuhkan untuk pengadaan tanah menolak diberikan ganti rugi, maka uang ganti rugi yang diberikan bisa dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Oleh karenanya, jelas bahwa dalam pelepasan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) ini dilakukan dengan memperhatikan UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan aturan-aturan pelaksana lainnya.

Adapun jika terjadi kasus-kasus dimana dalam pengadaan tanah oleh pemerintah ternyata terbukti pihak pemerintah lalai dalam membayarkan ganti rugi kepada pemilik hak atas tanah, maka dengan adanya akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat di hadapan pejabat berwenang baik dibuat di hadapan notaris, camat maupun di hadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (PBN), maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan sebagai upaya untuk memperoleh hak ganti rugi sebagaimana telah diatur dalam perundang-undangan terkait.

### **Proses Pendaftaran Tanah Setelah Pelepasan Hak Tanah Selesai Dilaksanakan**

Proses pendaftaran tanah secara umum diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pasal 1 ayat (9) aturan ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah ialah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur

---

<sup>28</sup>Hotmaria Sariani Silalahi, Dkk, "Analisis Penetapan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)", *Unes Law Review*, Vol. 6 No.4 (2024), hlm. 11847-11856

meliprtri pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Proses pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi dua tahap yang berbeda: pendaftaran awal dan pemeliharaan data pendaftaran yang berkelanjutan. Pendaftaran tanah mula-mula berkaitan dengan badan-badan pendaftaran tanah yang tidak tercatat dalam buku register. Pelaksanaan awal pendaftaran tanah dilakukan melalui dua cara yang berbeda, yaitu sistematis dan sporadik. Proses pendaftaran tanah secara sistematis diatur dengan keputusan menteri yang mengatur pedoman tata cara bagi daerah yang ditunjuk. Proses pendaftaran tanah secara sistematis terdiri dari beberapa tahapan yang berbeda, meliputi penyusunan rencana kerja, persiapan pendaftaran tanah, pembentukan panitia adjudikasi dan gugus tugas, tahap penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, pengumuman data fisik dan yuridis, pengesahan data tersebut, pengukuhan konversi, pengakuan dan pemberian hak, dan tahap akhir pembukuan hak dan pengeluaran sertipikat.<sup>29</sup>

Adapun pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran awal terhadap satu atau beberapa obyek tanah dalam suatu wilayah tertentu, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama. Proses pendaftaran tanah sporadis terdiri dari beberapa tahapan, antara lain pengajuan permohonan oleh pihak yang berkepentingan, pengukuran, pengumpulan dan analisis data yuridis mengenai bidang tanah, pengumuman dan pengesahan data fisik dan yuridis, pengukuhan konvensi dan pengakuan hak, pencatatan hak, dan penerbitan sertipikat.<sup>30</sup>

Pemeliharaan data merupakan kegiatan yang sangat penting dalam pendaftaran tanah yang menyangkut penyesuaian data baik fisik maupun yuridis dalam berbagai dokumen seperti peta pendaftaran, daftar nama, daftar tanah, sertipikat, dan kertas ukur. Proses ini diperlukan untuk memastikan bahwa dokumen-dokumen ini secara akurat mencerminkan setiap perubahan yang mungkin terjadi. Pengurusan data pendaftaran tanah merupakan proses berjenjang yang meliputi pengajuan permohonan peralihan hak atas tanah, pembuatan surat pelepasan hak atas tanah sesuai dengan pedoman yang digariskan, pendaftaran peralihan hak atas tanah, dan pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat, dan daftar lain yang relevan.<sup>31</sup>

Berdasarkan hal ini, maka prosedur tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibedakan menjadi dua yaitu prosedur pendaftaran tanah secara sistematis dan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik. Keduanya tidak jauh berbeda. Kalau prosedur pendaftaran tanah secara sistematis yakni adanya: adanya suatu rencana kerja, pembentukan panitia adjudikasi, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pembuatan peta dasar pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pengumpulan dan penelitian data yuridis, pengumuman hasil yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertipikat.<sup>32</sup>

Demikianlah proses pendaftaran tanah yang mesti ditempuh pasca pelepasan hak atas tanah dilakukan dan pemberian ganti rugi dilaksanakan. Proses pendaftaran tanah yang telah

---

<sup>29</sup> Muhammad Fandi Asnan dan Siti Mahmudah, "Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah Tanpa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) dari Pemilik Tanah Sebelumnya", *Unes Law Review*, Vol. 6 No. 1 (2023), hlm. 1807-1816

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Mikha CH. Kaunang, "Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Lex Crimen*, Vol. V No. 4 (2016), hlm. 68-75

dilakukan pelepasan hak atas tanahnya ini adalah dengan tujuan agar ada kepastian hukum mengenai status hukum tanah yang sudah dilepaskan haknya dan pembuktian status hukum tersebut dapat dibuktikan dengan sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

## KESIMPULAN

Proses pelepasan hak atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah bagian dari rangkaian penyelenggaraan pengadaan tanah yang dilakukan oleh instansi pemerintah yang di dalamnya terdapat tahapan pelepasan hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah salah satunya dapat dilakukan dengan membuat Surat Pelepasan Hak (SPH) atas tanah di hadapan Notaris. Dalam proses pembuatan SPH ini, seorang notaris dituntut hati-hati dan teliti dalam mencatat informasi dan memeriksa bukti-bukti yang diberikan oleh para pihak sehingga tidak menimbulkan permasalahan dan kerugian di kemudian hari.

Dalam pengadaan tanah, proses pelepasan hak atas tanah dibuktikan dengan surat pelepasan hak (SPH) atas tanah yang dibuat di hadapan notaris, Camat atau Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pada pelepasan hak yang dilakukan melalui SPH yang diterbitkan oleh Camat, maka proses pelepasan haknya dilakukan dengan melibatkan tim kecamatan dan SPH-nya ditandatangani oleh Camat. Adapun pelepasan hak yang dilakukan di hadapan Kepala Kantor BPN dilakukan langsung di hadapan Kepala Kantor BPN sekaligus dilakukan penyerahan ganti rugi di saat itu juga.

Proses pendaftaran tanah merupakan proses akhir dari tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dimana tanah yang dilepaskan haknya oleh pemilik hak sebelumnya telah beralih haknya kepada instansi pemerintah yang membutuhkan tanah dan dibuktikan dengan adanya sertipikat yang didapat dengan mendaftarkan tanah tersebut secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

## DAFTAR PUSTAKA

- Aprilianti, Fajrina D, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati, "Peran Notaris Dalam Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Proses Konsolidasi Tanah Guna Optimalisasi Fungsi Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Pertanahan," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 2, no. 2 (2019): 226, <https://doi.org/10.24198/acta.v2i2.278>.
- Artana, Wayan, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani, "Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum PT. Bali Pecatu Graha (Studi Kasus Kerkara Nomor: 65k/Pdt/2012/Ma)," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 3 (2021): 664–70, <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4038.664-670>.
- Asnan, Muhammad Fandi dan Siti Mahmudah, "Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah Tanpa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) dari Pemilik Tanah Sebelumnya", *Unes Law Review*, Vol. 6 No. 1, 2023.
- Azizah, Nur, "Peranan Camat dalam Memberikan Pelayanan Administrasi Pertanahan di Kecamatan Suradadi Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah", *Jurnal MSDM*, Vol. 5 No. 1, 2018.
- Gunawan, Imam, *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik*, Jakarta: Bumi Aksara, 2013.
- Ikhwan (Kasi Pengadaan dan Penataan Kantor BPN Kota Padang), *Wawancara Pribadi*, 12 Juni 2024
- Limbong, Bernard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2015.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Mikha CH. Kaunang, "Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Lex Crimen*, Vol. V No. 4, 2016.

- Nusantara, Widinasnita Putri, Dkk, “Tanggung Jawab Hukum Notaris Atas Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang Ditandatangani Oleh Bukan Pemilik yang Sah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1249 K/Pid. Sus/2018)” *Indonesian Notary*, Vol. 2 No. 33 (2020), hlm. 715-735
- Putri, Sanindia Septia Kisedi, “Kedudukan Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPH) Sebagai Dasar Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Notary Jurnal*, Vol. 2 No. 2, 2022.
- PAN RB, Standar Pelayanan Surat Pelepasan Hak (SPH) Atas Tanah, dalam <https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik> Diakses tanggal 17 September 2024
- Rangkung, Ashley and Suparjo Suparjo, “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum VS Pelindungan Hak Asasi Manusia : Petani Kalasey Mempertahankan Kebun Terakhir Article Sidebar,” *Unes Law Review* 6, no. 4 (2024): 10555.
- Sahibu, Nurmasita et al., “Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah: Prosedur Dan Implikasinya,” *Jurnal Yustisiabel* 7, no. 2 (2023): 284, <https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v7i2.2870>.
- Salsabella, Silvia et al., “Pembaharuan Regulasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Konsepsi Ganti Untung Article,” *Pancasaksi Law Journal* 2, no. 1 (2024): 47–56, <https://doi.org/10.24905/>.
- Silalahi, Hotmaria Sariyani, Triono Eddy, and Dayat Limbong, “Analisis Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)” 6, no. 4 (2024): 11847–56, <https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2012.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2010.
- Sugiarto, Agus dan Asep Hermawan, “Tanggung Jawab Notaris PPAT dalam Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi yang Merugikan Pihak Lain (Studi Putusan Nomor 09/Pdt.G/2013/PN.BJ)”, *Jurnal Justice Azwaja*, Vol. 1 No. 1 (2022), hlm. 35-57
- Susilowati, Eny, “Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Palangka Raya,” *Jurnal Sociopolitico* 2, no. 2 (2020): 111–25, <https://doi.org/10.54683/sociopolitico.v2i2.31>.
- Thamrin, Husni, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011.