

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PELEPASAN HAK DI BAWAH
TANGAN SEBAGAI UPAYA MEMPEROLEH TANAH OBYEK
SENGKETA DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
JAKARTA TIMUR NOMOR 133/PDT.G/2018/PN.JKT.TIM****Jimmy Gunawan**(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: jimmygunawan1101@gmail.com)**Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.***(Corresponding Author)*(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
Doktor pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)
(E-mail: gunawand@fh.untar.ac.id)**Abstract**

Land disputes are disputes over ownership or control between individuals, legal entities or institutions that do not have broad socio-political impacts. Buying and selling land must be done in a clear and cash. The problem faced in writing this thesis is how the legal consequences of the relinquishment of rights privately made as an effort to acquire land objects of dispute in the East Jakarta District Court Decision Number 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim. The research method used in writing this thesis is normative legal research. The results of the study show that land rights have been transferred from the Seller to the Buyer, because Indonesia's national agrarian law adheres to customary law, in which the nature of buying and selling is clear and cash. On the other hand, the legal consequence is that it does not cause the disputed land to be acquired or owned by a third party named Jenny Tsin. Acquisition of land with a relinquishment of rights, relinquishment of rights must be carried out first through the land agency and then must be followed by a new application for rights in accordance with the allocation. Where there are rules or procedures that must be followed, namely the relinquishment of rights must be carried out through a land institution, and there is a new application for rights, and then the land can be acquired / owned by the person who needs the land.

Keywords: *Legal Consequences, Right Release. Privately Made.*

I. PENDAHULUAN**A. Latar Belakang**

Tanah merupakan pemberian Tuhan tak ternilai harganya demi kelangsungan kehidupan manusia. Oleh karena itu, tanah mutlak dibutuhkan manusia dalam kehidupan di dunia ini yang dijadikan hunian atau tempat

tinggal.¹ Tanah begitu vital dalam kehidupan demi keberlangsungan hidup manusia.

Makna tanah begitu kompleks dan multidimensional, di mana secara ekonomi tanah merupakan sarana yang mendatangkan kebahagiaan dan kesejahteraan. Tanah juga mampu memiliki aspek politis dalam pengambilan keputusan manusia di tengah-tengah masyarakat. Tanah juga memiliki koherensi nilai budaya dan mampu meningkatkan level/derajat manusia di dunia. Terakhir adalah tanah memiliki pakem sacral, di mana manusia hidup dan mati atau dikubur dalam tanah (mati dikelilingi tanah).²

Tanah memiliki peran yang dominan dalam kehidupan manusia selain aspek pangan (makanan) dan sandang (pakaian). Tanah memiliki aspek krusial yang memiliki nilai ekonomis demi keberlangsungan dan kehidupan manusia.

Tanah dalam dimensi hukum, dan juga benda dalam koherensinya dalam tatanan hak asasi manusia, di mana ada aspek penguatan hukum di dalamnya untuk dipertahankan dari pihak lain. Semua itu dilandasi suatu kesadaran akan makna hakiki yang begitu penting bagi manusia, baik secara pribadi maupun dalam kehidupan bermasyarakat, demi kelangsungan pembangunan dan kemajuan suatu bangsa dan negara.³

Kepastian hukum menjadi suatu subjek dalam memenuhi tuntutan hak atas tanah yang memberikan kenyamanan dari adanya gangguan dari orang lain atau pihak ketiga yang tidak bertanggungjawab dan dalam hubungannya dengan konflik di bidang agraria. Mengingat sengketa atau konflik pertanahan adalah suatu perselisihan akan kepemilikan, penguasaan baik yang dilakukan perseorangan dan perusahaan yang berbadan hukum. Penekanan ini menjadi hal penting guna membedakan makna atau definisi sengketa pertanahan. Sengketa tanah merupakan bentuk dari sengketa

¹ Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Cet.1, (Yogyakarta: Liberty, 1987), hal. 1.

² Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2001), hal. 237

³ Rusmadi Murad, *Menyingkapp Tabir Masalah Pertanahan, Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, (Jakarta: Mandar Maju, 2007), hal. 60

perdata, pidana dan administrative terkait masalah kepemilikan, pendaftaran, penguasaan dan sengketa hak ulayat dalam bidang pertanahan di Indonesia.⁴

Banyak terjadinya konflik pertanahan berawal dari adanya transaksi jual beli. Di mana jual-beli tanah di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA). Jual beli dilakukan secara “terang” dan “tunai”. Makna “terang” dan “tunai” merupakan sifat jual beli berdasarkan Pasal 5 UUPA yang berbunyi:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

“Terang” dan “tunai” memiliki arti signifikan dalam pemahaman makna yang sebenarnya, makna terang berafiliasi adanya penyerahan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan pejabat umum, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna pembayaran secara tunai dan bersamaan. Bukti di sini juga bisa berafiliasi terhadap pembuatan Akta Jual Beli PPAT. Akta Jual Beli (yang selanjutnya disebut dengan AJB) adalah suatu dokumen yang digunakan sebagai alas penerbitan sertipikat hak milik atas nama pemegang baru dan juga sebagai tanda bukti atas hak kepemilikan atas tanah serta alat bukti yang kuat yang berisi data fisik dan yuridis dalam kesesuaiannya dengan surat ukur dan bukti tanah dimaksud bilamana ada pengakuan dari pihak lain atas tanah yang dimaksud di kemudian hari, seperti diatur pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 122.

Kasus pertanahan berawal dari transaksi jual beli melalui pembuatan AJB, mengenai pembayaran tanah yang tidak lunas atas tanah sengketa yang beralih ke orang lain melalui acara pelepasan hak, tentunya hal ini sering terjadi dan membutuhkan pemecahan yang konkrit membutuhkan banyak pihak di dalamnya.

Pada penulisan skripsi ini, penulis mengangkat kasus sengketa atau konflik agraria dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim. Kasus ini berawal di tahun 2003, ketika itu alm. H. Abdul Salim Asnawi membeli sebidang tanah dari Ny. Etty Yusartini, tanah tersebut terletak di Jalan Raya Kalimalang, tepatnya di Jalan Kartika Ekapaksi RT.006/06, Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kotamadya Jakarta Timur dengan luas tanah \pm 4000m² berbentuk surat Girik C No.521 Persil No.41 Blok D.II dan dibuat di hadapan Notaris Ny. Asmara Noer, SH. tertanggal 3 November 2003 dengan AJB No.1/2003 yang selanjutnya disebut “tanah obyek sengketa”.

Di tahun 2006 Alm. H. Abdul Salim Asnawi menjual tanah tersebut kepada Alm. Therresia Sutinii (istri dari Yohanes Budiman, S.E., MM) di hadapan Notaris Zainal Almanar, S.H. melalui Akta No. 220/2006 tertanggal 19-1- 2006 ke Ny. Therresia Sutinii yaitu sebesar Rp 2.400.000.000,- di mana pembayaran jual beli tanah itu belum dibayar lunas dan baru terbayar sebagian yaitu Rp. 1.285.850.000,-

Di tahun 2007, sebidang tanah yang menjadi objek sengketa atau konflik atas rencana pembangunan proyek Jalan Tol Bekasi-Cakung-Kampung Melayu (Becakayu), jual beli tanah itu belum di bayar lunas, dalam hal ini Alm. Therresia Sutinii mengacu pada persetujuan dari pihak Tergugat I selaku suaminya yang menyetujui bahwa Alm. H. Abdul Salim Asnawi selaku pemilik tanah objek sengketa *a quo* ditunjuk supaya mengaambil uang ganti rugi/gusurran dari Tergugat VI. Dalam hal ini, Alm. Therresia Sutinii dengan mengacu pada persetujuan dari Yohanees Budimaan/Tergugat I, suaminya sendiri yang bersedia mengembalikan tanah objek sengketa *a quo* ke Alm. Abdul Salim Asnawi dengan syarat

pembayaran ganti rugi Tol Becakayu tersebut Alm. H. Abdul Salim Asnawi bersedia mengembalikan uang yang telah dibayarkan sebelumnya saat terjadinya jual beli tanah sebesar Rp. 1.285.850.000, namun di tengah jalan Yohanees Budimaan/Tergugat I berubah pikiran dan berkeinginan uang tersebut untuk dikembalikan sebesar dua milyar rupiah.

Pada tahun 2015 H. Abdul Salim Asnawi meninggal dunia, dan di tahun 2017 pula para penggugat selaku ahli warisnya yang sah melakukan musyawarah dengan para ahli waris dari Alm. Therresia Sutinii yaitu Yohanees Budimaan (suami), dan anak-anaknya dan dibuatkanlah AJB, namun AJB yang dimaksud dibatalkan pengadilan, di sisi lain, juga tidak dapat dilaksanakan mengingat tanah objek sengketa yang diberikan haknya kepada pihak lain yaitu Jenny Tsin adalah mengacu pada acara perjanjian pelepasan hak di bawah tangan. Jenny Tsin (Tergugat V) sebagai pihak pembeli dengan membayar biaya ganti rugi sebesar dua milyar dan dibukukan atau dicatatkan di hadapan notaris.

Berdasarkan hal tersebut, pihak pembeli menyatakan bahwa ia belum pernah membayar penuh transaksi jual beli tanah tersebut, yaitu dalam upayanya guna membatalkan jual beli berdasarkan akta dalam hubungannya dengan pembatalan jual beli sebelumnya, namun tidak berhasil, dan kemudian terjadilah pemberiann hak kepada pihak lain dengan jalan pelepasan hak, sehingga masalah ini berbuntut panjang hingga bergulir ke meja hijau.

Pertimbangan hakim adalah bahwa pembayarannya belum diselesaikan, dan dianggap sebagai hutang-piutang. Berdasarkan penetapan pengadilan, Jenny Tsin telah ditetttapkan sebagai pihak yang berhak melakukan pembayaran atas ganti rugi atas tanah dimaksud yaitu sebesar Rp. 24.545.494.377.

Berdasarkan uraian di atas, maka pada penulisan skripsi ini mengangkat judul: **“Akibat Hukum Perjanjian Pelepasan Hak di Bawah Tangan Sebagai Upaya Memperoleh Tanah Obyek Sengketa dalam**

**Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor
133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim.”****B. Perumusan Masalah**

Permasalahan yang dihadapi adalah bagaimana akibat hukum perjanjian pelepasan hak di bawah tangan sebagai upaya memperoleh tanah obyek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim.?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian adalah yuridis normative, yaitu penelitian yang sistematis atas aturan-aturan yang mengatur hukum secara spesifik, dan menganalisa hubungan antara aturan / peraturan untuk mengatasi permasalahan yang diatasi).⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian pada penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, dan pola penelaahan atas aturan hukum yang berlaku dalam hubungannya dengan konsep teori-teori hukum dan dalam hubungannya dengan praktik pelaksanaan hukum positif atas permasalahan yang dihadapi. Pada penelitian skripsi ini, penulis mempunyai data awal atas permasalahan yang diteliti. Spesifikasi penelitiannya yaitu penelitian hukum yuridis normative bersumber dari data sekunder sebagai data utama.

3. Jenis Data

Jenis datanya adalah data kualitatif yaitu berbentuk data bukan angka. Jenis data diperoleh melalui data sekunder, yakni data yang didapat kan melalui hasil studi pustaka untuk mempelajari dan mengkaji hukum berdasarkan acuan dari literatur atau buku-buku serta ketentuan-ketentuan hukum dalam hubungannya dengan topic permasalahan yang dihadapi yaitu akibat hukum perjanjian pelepasan

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke-8, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 32.

hak di bawah tangan dalam rangka memperoleh tanah objek sengketa pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, guna menunjang penelitian ini.

Jenis data dibedakan menjadi 3, yaitu bahan hukum primer, sekunder, tersier.⁶

a. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dan peraturan lain yang mengikat, antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) KUHPerdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder yakni data yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, misalnya pendapat atau doktrin para ahli, artikel-artikel, seminar-seminar, dan hasil-hasil karya ilmiah serta artikel dari internet.

c. Bahan hukum tersier adalah data penunjang di luar data primer dan sekunder yang terdiri dari Kamus Umum Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yakni studi pustaka, yakni teknik yang digunakan guna memperoleh data sekunder melalui dokumen dalam hubungannya dengan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dan guna melengkapi data sekunder secara akurat dan tepat.

5. Pendekatan Penelitian

⁶ *Ibid.*, hal. 181.

Hubungannya dengan penelitian yuridis normative, pendekatan yang digunakan adalah mengacu pada pendapat Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:⁷

- a. *Statute approach.*
- b. *Case approach.*
- c. *Historical approach.*
- d. *Comparative approach.*
- e. *Conceptual approach.*

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Pendekatan undang-undang merupakan pendekatan yang dilakukan melalui telaah semua undang-undang terkait dengan isu hukum atau permasalahan yang dihadapi dalam penulisan skripsi ini. Pendekatan kasus yakni pendekatan melalui telaah kasus terkait dengan isu hukum yakni Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim.⁸

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data mengacu pada teknik analisis data deskriptif, yaitu menganalisis data dari studi pustaka. Penulis melakukan analisis serta pengkajian menyeluruh dengan mengolah data tersebut melalui peraturan perundang-undangan/regulasi, jurnal, buku-buku yang berhubungan dengan kajian dari penelitian ini. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data logika deduktif, yang menjelaskan hal-hal yang bersifat umum dan menariknya dalam kesimpulan yang bersifat khusus.⁹ Data dicatat secara sistematis sehingga data tersebut bersifat kritis, logis, dan sistematis guna mengungkap norma atas masalah yang dihadapi dalam penelitian ini.

II. PEMBAHASAN

⁷ *Ibid.*, hal. 93.

⁸ *Ibid.*, hal. 135.

⁹ *Ibid.*, hal. 47.

Pelepasan hak atas tanah pada dasarnya terdiri dari banyak aspek, diantaranya adanya pelepasan hak atas tanah yang dipergunakan untuk tujuan pengadaan tanah untuk kegiatan pembangunan dan kepentingan umum. Pelepasan hak menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 yakni suatu aktivitas pemutusan hubungan hukum dari pihak terkait melalui lembaga pertanahan dan pelepasan hak milik yang dilakukan melalui akta dan haknya dilepaskan oleh pemegang hak, dan secara notariil atau bawah tangan, merupakan proses pelepasan hak atas tanah yang disaksikan oleh camat, di mana letak tanah itu berada, serta adanya surat keterangan dari pemegang hak dan disaksikan oleh Kepala BPN setempat.

Terkait dengan jual beli, yang mana pembayarannya tidak lunas yaitu mengacu pada dalam kasus ini: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim. dan para Penggugat selaku ahli waris yang menggugat pada perkara *a quo*, di mana para penggugat meminta atau memohon kepada Hakim tentang :

1. AJB No. 220/2006, tanggal 9 September 2006 dibuat di hadapan Turut Tergugat II, yang dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
2. Para penggugat adalah ahli waris dari alm. H. Abdul Salim Asnawi merupakan pemiliki sah atas tanah bekas milik adat girik C.521.

Pertimbangan hakim adalah mengacu pada Pasal 5 UUPA. Hakim dalam hal ini menimbang kedudukan hukum adat, di mana jual beli tanah bersifat terang dan tunai.

Terkait jual beli tanah mengacu pada hukum adat tidak tertulis, dan putusan atas sengketa jual beli tanah dan akta PPAT yang dijadikan syarat pendaftaran, dan akta PPAT dijadikan sebagai alat bukti dan syarat mutlak atas sahnya jual beli, sedangkan jual beli yang dianggap sah adalah telah memenuhi syarat materiil adanya jual beli, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan pendapat narasumber Ibu Dr. Endang Pandamdari, S.H., C.N., M.Hum. yang menyatakan bahwa suatu akibat hukum jual beli tanah atas akta jual beli yang pembayarannya belum lunas, maka dalam hal ini, akta jual beli yang sudah dilakukan dan sudah ditandatangani, maka hak atas tanah tersebut sudah berpindah rangan atau berpindah kepemilikannya ke pembeli. Pembatalan AJB tidak bisa dilakukan begitu saja, akan tetapi akta tersebut harus selaras dengan ketentuan peraturan pembuatannya dan dilakukan dengan melanggar peraturan yang dimaksud tentunya hal ini berakibat akta menjadi terdegradasi sebagai akta bawah tangan dan batal demi hukum, sehingga kekuatan hukumnya tidak ada.

Pembatalan AJB oleh pengadilan memiliki arti bahwa ada permasalahan hukum terkait keabsahan dari AJB dimaksud, bisa tumpang tindih, atau bahkan adanya gugatan dari pihak ketiga yang merasa memiliki objek sengketa. Dan ini tentunya kejelian pengadilan terkait tentang bagaimana melakukan pembuktian secara cermat dan akurat.

Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa jual beli menurut hukum adat seperti diuraikan di atas adalah “terang” dan “tunai”, maka dalam hal ini penulis mencoba menjabarkannya atas dasar doktrin hukum. Menurut Soerjono Soekanto, makna terang adalah pemindahan hak di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung perbuatan pemindahan hak, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh masyarakat secara luas.

Makna “tunai” adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara berkesinambungan. Sifat tunai berarti harga tanah dibayar secara kontan atau baru dibayar sebagian (atau dianggap tunai).¹⁰ Di mana pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual dalam hal ini tidak bisa menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, dan dasar hukum hutang-piutang menjadi jelas.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016). hal. 189.

Jual beli tanah berdasarkan hukum tanah adalah suatu bentuk pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, istilahnya pada hukum adat dinamakan “jual lepas” dan bersifat “tunai”, artinya, ketika terjadi jual beli, dan pada saat bersamaan, dan terjadilah pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga, maka sejak saat terjadi pemutusan hubungan antara pemilik lama atas penggunaan tanah olehnya selama-lamanya.¹¹

Pada dasarnya makna sifat “terang” dilakukan dihadapan kepala adat, dan makna “tunai” merupakan suatu tindakan / perbuatan hukum yang dianggap selesai dan dilakukan pada saat pembeli melakukan pembayaran harga tanah dan penjual menyerahkan hak tanah (sebagai konsep jual beli). Di mana konsep tunai merupakan makna tunai yang sebenarnya. Pertimbangan hakim atas peralihan hak atas tanah dan karenanya perbuatan hukum jual beli sudah tepat dan benar adanya. Penulis hanya mengkritisi sikap Hakim yang menjelaskan sifat jual beli secara kurang spesifik dan jauh dari harapan masyarakat secara umum.

Penulis berpendapat bahwa Hakim seyogyanya memberikan keterangan atau penjelasan konkrit terkait doktrin hukum atas sifat jual beli “tunai”, yaitu doktrin hukum terkait sifat jual beli “tunai”, di mana sifat jual beli “tunai” terjadi dalam 2 hal. pertama adalah yang dilakukan secara lunas dan kedua adalah pembayaran dilakukan sebagian dan dianggap lunas. Memperjelas permasalahan jual beli seperti dijelaskan di atas, dan jual beli terjadi sehingga terjadinya peralihan hak selamanya, dan adanya pembayaran atas objek tanah dimaksud.

Selaras dengan pendapat narasumber yaitu Jandi Mukianto, S.H., M.H., C.L.A., yang menyatakan bahwa pelepasan hak tanah berdasarkan objek sengketa kepada pihak ketiga adalah hal yang wajar, namun dalam kasus ini Jenny Tsin telah membuat perjanjian pelepasan hak di bawah tangan yang tidak dijelaaskan oleh Hakim. Pada point petitum penggugat memohon kepada Hakim agar perjanjian pelepasan hak di bawah tangan

¹¹ Arie S. Hutagalung, et.al, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Ed.1, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012), hal. 216-217.

dilakukan pada tanggal 09 Desember 2016 oleh pihak Tergugat I hingga Tergugat IV selaku ahli waris dari alm. Theressia Suttini dengan Jenny Tsin selaku Tergugat V dan telah dibatalkan secara hukum (batal demi hukum).

Mengacu pada bab sebelumnya, pelepasan hak terdiri atas beberapa aspek, dan ada pelepasan hak dilakukan guna perubahan hak dan pelepasan hak yang dilakukan untuk keperluan pengadaan tanah bagi pembangunan, dan prosedurnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor Tahun 2012, pelepasan hak tersebut dilakukan guna kepentingan swasta. Guna mendapatkan tanah dengan acara pelepasan hak, maka pelepasan hak dapat dilakukan melalui lembaga pertanahan serta diikuti dengan permohonan hak yang baru sesuai peruntukannya. Berdasarkan hal tersebut tentunya ada beberapa prosedur pelepasan hak melalui lembaga pertanahan, dan diikuti dengan adanya permohonan hak baru, barulah tanah bisa diperoleh atau dimiliki.¹²

Terkait prosedur pelepasan hak melalui lembaga pertanahan, maka pelepasan hak dalam hal ini tidak dapat dilakukan di bawah tangan, dikarenakan bahwa akta di bawah tangan tidak bisa diterima di lembaga pertanahan. Mengingat syarat-syarat akta yang dapat diterima oleh lembaga pertanahan adalah mengacu pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah:

“Peralihan 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 berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Kemudian pada Pasal 37 ayat (2) yang menyatakan bahwa:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh

¹² Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*, (Jakarta: LPHI, 2005), hal. 179.

PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.“

Akta yang tidak dibuat di hadapan PPAT maka dalam hal ini kadar kebenarannya dianggap bukan merupakan akta notaris yaitu selama belum ditugaskan kepada PPAT, maka Notaris memiliki wewenang membuat akta pertanahan, dan akta di bawah tangan tersebut tidak terjamin berdasarkan kebenaran, oleh karena itu akta tersebut mudah dipalsukan. Pihak ketiga bernama Jenny Tsin yang membuat acara pelepasan hak di bawah tangan. Maka akta tersebut di buat di bawah tangan namun tidak terjamin kebenarannya, dan mudah dipalsukan dan tentunya bertentangan dengan hukum.

Pemalsuan akta bertentangan secara hukum, baik pidana dan perdata. Pihak-pihak yang melakukan pemalsuan akan berhadapan dengan hukum, dan permasalahan ini berakibat pada aspek pemidanaan baik pihak yang melakukan pemalsuan atau pihak yang berimbas terhadap aspek kerugian. Pihak-pihak yang menimbulkan kerugian secara perdata, tentunya memiliki konsekuensi atau akibat hukum mereka mengganti atau memberikan ganti rugi sesuai dengan tingkat kerugian.

Berbagai permasalahan hukum terhadap tindakan Jenny Tsin yang melakukan pelepasan hak. Tindakan-tindakan PPAT dan Jenny Tsin pada dasarnya bertentangan dengan hukum. Dan ini harus disikapi dengan hal-hal lain yang tidak melanggar hukum. PPAT harus berkonsep pada kode etik profesi dan selalu menjunjung tinggi hukum secara terbuka dan selalu membantu klien yang membutuhkan.

Pelepasan hak pada dasarnya tidak hanya diperuntukkan bagi kepentingan public tetapi diperuntukkan kepentingan swasta (bisnis). Tanah yang dilepaskan secara hukum pada dasarnya mendapat ganti rugi sepadan dengan nilai NJOP di mana tanah berada. Berdasarkan UUPA tanah masyarakat hukum adat selalu berafiliasi terhadap berbagai ketentuan terkait ganti rugi, di mana hal ini diberikan kepada pihak yang telah melepaskan

haknya ganti rugi itu bisa berwujud uang, tanah pengganti atau lainnya sehingga saling menguntungkan.

Pelepasan hak atas tanah dilakukan untuk kepentingan perolehan tanah baik untuk perseorangan, badan hukum yang ingin mendapatkan tanah dengan cara musyawarah terhadap orang yang melepaskan haknya tersebut. Kedudukan si pemberi ganti kerugian adalah suatu kewajiban manakala pelepasan hak dilakukan. Dan tanah yang dilepaskan pemiliknya menjadi milik Negara atau milik yang memberikan ganti rugi.

Berdasarkan penjelasan di atas jelas bahwa prosedur pendaftaran atas hapusnya pelepasan hak bisa dilakukan oleh Kepala BPN yaitu dengan mengajukan permohonan dan melampirkan akta atau surat yang ditentukan. Pada dasarnya ada tiga yaitu akta notaris, surat pelepasan hak yang dilakukan dihadapan camat, dan surat pelepasan hak yang dilakukan dihadapan Kepala BPN.

Ada pertanyaan menggelitik terkait alasan pihak ketiga Jenny Tsin membuat perjanjian pelepasan hak dan bukan jual beli secara langsung, hal ini didasarkan pada aturan bahwa tanah yang terkena objek pengadaan tanah untuk pembangunan atau kepentingan social tidak bisa dialihkan atau dipindah tangankan ke pihak lain atau pihak ketiga, melainkan dalam hal ini harus dialihkan ke pihak yang membutuhkan tanah tersebut, yaitu melalui lembaga pertanahan berdasarkan pada Pasal 27 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Adanya pembekuan administrasi atas objek pengadaan tanah yang belum atau tidak diproses secara hukum pada lembaga BPN atau melalui PPAT dan notaris serta pihak ketiga yaitu Jenny Tsin tidak bisa melakukan jual beli secara langsung melalui PPAT dan acara pelepasan hak tersebut sebagai bentuk dan upaya penyelundupan hukum yang dalam hal ini menyimpang dari ketentuan hukum agraria. Hal tersebut tentu bertentangan dengan UUPA.

Pelepasan hak melalui Notaris tentunya lebih kuat tingkat pembuktiannya, artinya pembuktiannya diperuntukkan untuk tujuan

bilamana terjadi sengketa atau konflik oleh pihak ketiga seperti yang terjadi dalam kasus ini. Dan kehati-hatian dalam suatu pembelian objek tanah menjadi mutlak adanya. Di sisi lain juga aspek kepastian hukum bilamana ada gugatan dari pihak yang merasa dirugikan atau yang merasa memiliki objek sengketa karena adanya suatu proses akta palsu atau akta yang dipalsukan.

Akta palsu atau akta yang dipalsukan, di mana tingkat pembuktiannya mudah, dan ini tentunya menimbulkan konsekuensi atau akibat hukum bagi pihak pembeli dan penjual yang bisa dituntut hukum karena adanya *overlapping* atau tumpang tindih bukti kepemilikan serta adanya tanggung jawab seperti yang disebutkan di atas yaitu tanggungjawab administrasi, tanggung jawab perdata dan tanggung jawab pidana.

Dalam hubungannya dengan acara pelepasan hak yang dilakukan pihak ketiga Jeny Tsin adalah merupakan bentuk penyimpangan atau pelanggaran hukum positif (hukum pertanahan di Indonesia), dan hal tersebut tidak diatur secara jelas dalam UUPA dan KUHPperdata, sehingga aspek pembuktian ke depannya tidak kuat manakala ada gugatan dari pihak lain.

Berbagai ketentuan seperti termaktub dalam UUPA dan KUHPperdata bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada pemilik tanah atas aspek pelepasan haknya kepada negara atau pihak yang membutuhkan atau pihak yang memberikan ganti rugi. Penyelarasan ganti rugi selalu dikedepankan bagaimana win-win solution dikedepankan. Untuk bagi pemilik tanah yang melepaskan haknya dan untung pula bagi pihak yang menggunakan tanah dan telah memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah.

Berbagai ketentuan yang termaktub dalam UUPA tentunya bisa dijadikan pedoman dalam perolehan hak atas tanah, baik itu melalui proses jual beli atau melalui peralihan hak atas tanah. Ketentuan-ketentuan itu menjadi dasar dalam menyikapi berbagai penyimpangan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab dengan melakukan pemalsuan akta atau akta yang dipalsukan sehingga kekuatan hukum tidak ada dan bilamana diajukan di

pengadilan tentunya tidak memiliki kekuatan hukum dan bisa dibatalkan secara hukum.

Berbagai ketentuan jual beli menurut hukum adat sebagaimana dijelaskan dalam UUPA pada dasarnya memberikan berbagai kemudahan bagi penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli. Sifat terang dan tunai ini mempunyai makna/arti adanya keseimbangan yang saling menguntungkan di antara kedua belah pihak.

Keuntungan antara dua pihak ini bisa dimaknai adanya kepercayaan antara penjual dan pembeli atas pelepasan hak atas tanah yang telah dilakukan, sehingga bisa dipergunakan untuk kepentingan dirinya dan orang lain atau dalam hubungannya pelepasan hak ini dilakukan untuk kepentingan pribadi/perorangan atau untuk kepentingan lain yang berorientasi pada bisnis. Kemudahan-kemudahan ini memberikan sinyal akan makna memberikan keuntungan keduanya dan tak terkalah pentign adalah sesuai aturan atau ketentuan hukum terkait adanya jual beli, baik dalam UUPA maupun dalam KUHPerdara.

Jual beli harus dilakukan jelas dan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Terkait adanya peralihan hak melalui AJB tentunya proses peralihannya harus terlebih dahulu menyerahkan bukti kepemilikan asli sebelumnya kepada PPAT sebagaimana diatur dalam UUPA. Peraturan ini jelas berafiliasi terhadap proses kemudahan tanpa adanya aspek hukum yang menyalahi norma hukum dalam jual beli.

Penyerahan sertipikat asli dalam suatu perobahan pembuatan AJB atau SHM tentunya dimaksudkan agar tidak disalahgunakan salinan sebelumnya oleh pihak yang tidak bertanggungjawab. Maka penyerahan asli ke pihak berwenang baik PPAT atau BPN adalah untuk menghindari tumpang tindih atau *overlapping* kepemilikan surat dimaksud.

Mengingat banyak penyimpangan yang dilakukan oleh oknum PPAT yang hanya mencari keuntungan semata dengan mengabaikan etika profesi PPAT, sehingga mereka akan berhadapan dengan hukum terkait dengan aspek pertanggungjawaban terhadap pihak yang merasa dirugikan atau

terhadap akta yang dibuatnya, sehingga akta tersebut masuk dalam kategori akta di bawah tangan atau akta yang menimbulkan cacat hukum manakala ada gugatan di pengadilan dan pembuktian di pengadilan.

Pertanggungjawaban hukum terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran bisa dijadikan barometer manakala sanksi hukum terhadap berbagai bentuk penyimpangan atau pelanggaran yang dilakukan PPAT ditolerer dengan sanksi hukum pidana (aspek pemidanaan) dan aspek perdata (penggantian biaya, ganti rugi, bunga dan lain-lain). Adanya PPAT yang melakukan penyimpangan atau pelanggaran kode etik tentunya menjadi efek jera bagi praktisi PPAT lain dalam menjalankan amanah undang-undang terkait pembuatan akta pertanahan. Akta pertanahan tentunya menjadi wewenang PPAT dalam menjalankan tugasnya di bidang pertanahan.

Berdasarkan apa yang dijelaskan di atas, jelas bahwa akibat hukum adanya perjanjian pelepasan hak di bawah tangan sesuai dengan Putusan Nomor 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, di mana hak atas tanah telah beralih, meskipun pembayaran belum lunas dari kesepakatan harga sebelumnya, dan ini menurut hakim merupakan hubungan hutang-piutang, dan tidak merupakan beli tanah lagi, karena pelepasan haknya tidak melalui lembaga pertanahan sebagaimana diatur dalam undang-undang.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan yang ada di Bab I, dan beberapa analisis dari bab-bab sebelumnya bisa ditarik kesimpulan bahwa akibat hukum adanya perjanjian pelepasan hak di bawah tangan adalah sebagai bentuk atau upaya guna memperoleh tanah yang objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, di mana terjadinya proses peralihan hak atas tanah menganut hukum adat, yakni sifat jual beli “terang dan tunai”. Sifat “terang” dilakukan di hadapan kepala adat, atau pejabat berwenang, dan

“tunai” dikenal dalam hukum adat dengan “jual lepas”, yakni perbuatan jual beli dilakukan dengan pembayaran tunai. Hak atas tanah telah beralih, sedangkan pada saat pembayaran kurang waktu yang disepakati, merupakan hubungan utang-piutang, bukan jual beli tanah lagi. Pada aspek lain, akibat hukumnya yakni tidak menyebabkan tanah objek sengketa diperoleh atau dimiliki pihak ketiga Jenny Tsin dan guna mendapatkan tanah dengan pelepasan hak, pelepasan hak bisa dilakukan terlebih dulu melalui lembaga pertanahan dan diikuti dengan adanya permohonan hak baru yang sesuai dengan peruntukannya. Ada aturan atau prosedur yang tentunya harus diikuti yakni pelepasan hak melalui lembaga pertanahan, dan adanya permohonan hak yang baru, dan kemudian barulah tanah tersebut dapat diperoleh/dimiliki oleh orang yang memerlukan tanah dimaksud.

B. Saran

Saran yang bisa penulis sampaikan dalam penulisan skripsi ini adalah seharusnya pelepasan hak atas tanah harus dilakukan melalui Lembaga Pertanahan, hal ini mengacu pada Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Mengingat ada tiga jenis akta yang dapat diterima melalui Lembaga Pertanahan yaitu akta notaris, surat yang dibuat dan ditanda tangani Camat atau di mana tanah tersebut berada dan surat yang dibuat di hadapan atau disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan/BPN, sehingga dalam hal ini kebenaran formil dapat diterima di Lembaga Pertanahan, sedangkan pada kasus ini, pelepasan hak oleh pihak ketiga (Jenny Tsin) yaitu pelepasan hak yang dilakukan di bawah tangan.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Hutagalung, Arie S. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Ed.1. (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012).

- _____. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Cetakan ke-8. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013).
- Murad, Rusmadi. *Menyingkapp Tabir Masalah Pertanahan, Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*. (Jakarta: Mandar Maju., 2007).
- Nugroho, Heru. *Menggugat Kekuasaan Negara*. (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2001).
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2016).
- Sudjito. *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*. Cet.1. (Yogyakarta: Liberty, 1987).

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Indonesia. *Undang-Undang 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)*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280)*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)*