

KEKUATAN HUKUM SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH TERHADAP STATUS KEPEMILIKAN TANAH DALAM RANGKA PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH KOTA KUPANG

Mariani Jeani Murni Ganggas,¹Yossie M.Y. Jacob²,Rini M. Kaesmetan³

Ilmu Hukum

Universitas Nusa Cendana

Jl. Adisucipto, Penfui, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur (NTT), 85001.

marianiganggas05@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal position and evidentiary strength of the Statement of Release of Land Rights (SPPH) in relation to land ownership status in the process of land certificate issuance in Kupang City, as well as to examine its implications in land administration practices. This research employs an empirical legal method with a qualitative approach. Primary data were obtained through interviews with officials of the Kupang City Land Office and community members holding SPPH documents, while secondary data were derived from statutory regulations, agrarian law literature, and relevant court decisions. The findings indicate that the SPPH holds the status of a private written document that may serve as an administrative basis for the issuance of land rights. However, its evidentiary strength is not equivalent to that of an authentic deed issued by a Land Deed Official (PPAT). In practice, the Land Office still accepts SPPH as an initial basis of rights, provided that administrative requirements are fulfilled and no dispute exists. Nevertheless, the use of SPPH may create legal uncertainty if challenged by third parties or heirs, potentially resulting in the annulment of land certificates through judicial mechanisms. In conclusion, the SPPH plays an important administrative role in the process of land rights issuance; however, from a juridical perspective, it remains weak in evidentiary value. Therefore, regulatory reinforcement and the increased use of authentic deeds are necessary to ensure legal certainty and protection for all parties involved.

Key words: *Statement of Release of Land Rights, legal strength, legal certainty, land certificate, Kupang City.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan dan kekuatan hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPH) terhadap status kepemilikan tanah dalam rangka penerbitan sertipikat tanah di Kota Kupang, serta mengkaji implikasinya dalam praktik pertanahan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan Kota Kupang dan masyarakat pemegang SPPH, sedangkan data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, literatur hukum agraria, serta putusan pengadilan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa SPPH memiliki kedudukan sebagai alat bukti tertulis di bawah tangan yang dapat digunakan sebagai dasar administratif dalam proses penerbitan hak atas tanah. Namun, kekuatan pembuktiannya tidak setara dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktiknya, penggunaan SPPH sebagai alas hak awal tetap diterima oleh Kantor Pertanahan sepanjang memenuhi persyaratan administratif dan tidak terdapat sengketa. Meskipun demikian, SPPH berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum apabila terjadi gugatan dari pihak ketiga atau ahli waris, yang dapat berimplikasi pada pembatalan sertipikat melalui mekanisme peradilan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa SPPH memiliki fungsi administratif yang penting dalam proses penerbitan hak atas tanah, tetapi dari aspek yuridis masih memiliki kelemahan dalam kekuatan pembuktian. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan peningkatan penggunaan akta otentik guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: *Surat Pernyataan Pelepasan Hak, kekuatan hukum, kepastian hukum, sertipikat tanah, Kota Kupang.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang memiliki nilai sosial, ekonomi, budaya, bahkan politik. Bagi masyarakat Indonesia, tanah tidak hanya dilihat sebagai aset ekonomi tetapi juga sebagai bagian dari identitas sosial dan sumber kesejahteraan. Karena itu, kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum dimaksudkan agar setiap orang dapat mengetahui dengan jelas siapa pemegang hak atas tanah, bagaimana luas dan batas tanahnya, serta hak apa yang melekat padanya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa semua tanah di Indonesia dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sebagai wujud dari prinsip ini, negara berkewajiban menjamin kepastian hukum hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah¹. Hal ini kemudian dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur mekanisme pendaftaran

pertama kali maupun pemeliharaan data pertanahan.²

Dalam praktik, sebelum suatu tanah diberikan hak baru atau diterbitkan sertifikat, sering kali diperlukan adanya pelepasan hak dari pihak yang sebelumnya menguasai tanah tersebut. Salah satu dokumen yang digunakan adalah Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah. Dokumen ini pada dasarnya berisi pernyataan sukarela dari pemegang hak untuk melepaskan haknya, baik kepada negara, pihak lain, maupun untuk kepentingan umum.³

Permasalahan muncul karena kedudukan hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tidak secara eksplisit diatur dalam UUPA maupun PP 24/1997. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah sering dibuat hanya dalam bentuk akta di bawah tangan, tanpa melibatkan pejabat resmi seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Padahal, menurut Pasal 37 PP 24/1997, peralihan hak atas tanah semestinya dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Kondisi ini menimbulkan keraguan mengenai apakah Surat Pernyataan Pelepasan Hak

¹ Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*. Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

² Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Tahun

1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3697.

³ Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*. Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

atas Tanah memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk menjadi dasar penerbitan hak atas tanah.⁴

Beberapa kasus sengketa pertanahan di Indonesia menunjukkan bahwa keberadaan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah seringkali dipersoalkan. Tidak jarang Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat tanpa akta otentik dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga berimplikasi pada pembatalan sertifikat yang sudah terbit. Hal ini sejalan dengan pandangan beberapa ahli hukum agraria bahwa akta otentik memiliki kedudukan lebih kuat dibandingkan surat pernyataan di bawah tangan, karena akta otentik dibuat oleh pejabat berwenang dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.⁵

Sebagai contoh, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Kpg memperlihatkan bagaimana kekuatan hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dibuat di hadapan pejabat pemerintah setempat seperti Lurah atau Camat. Dalam pertimbangannya, Hakim menegaskan bahwa meskipun dokumen tersebut telah diketahui oleh pejabat berwenang sebagai alas hak awal dalam rangka penerbitan sertifikat, kekuatannya tetap

bersifat di bawah tangan dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang sempurna.⁶ Hal ini sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum ketika Surat Pelepasan Hak tersebut dijadikan dasar pendaftaran tanah, karena menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak seharusnya dituangkan dalam akta autentik oleh pejabat yang berwenang (PPAT/PPATS). Putusan ini menunjukkan bahwa praktik administrasi di Kota Kupang yang mengandalkan Surat Pelepasan Hak dengan legalisasi Lurah/Camat masih sangat rentan terhadap gugatan jika dalam proses pelepasannya terdapat cacat materil atau sengketa waris yang belum tuntas. Perkembangan hukum terbaru juga menunjukkan adanya dorongan untuk memperkuat aspek *legal certainty* (kepastian hukum) dalam dokumen pelepasan hak.

Kementerian ATR/BPN melalui kebijakan digitalisasi pertanahan sejak tahun 2020 menekankan pentingnya validasi dokumen otentik dalam proses pendaftaran tanah, termasuk dokumen pelepasan hak. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah ke depan akan semakin krusial dan memerlukan kajian akademis yang mendalam terkait kekuatan pembuktiannya.⁷

⁴ Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara

⁵ Santoso, B. (2018). *Hukum Agraria Indonesia: Teori dan Praktik*. Jakarta: RajaGrafindo Persada

⁶ Pengadilan Negeri Kupang, *Putusan Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Kpg*, (Kupang: Pengadilan Negeri Kupang, 2019).

⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Dengan demikian, penelitian tentang “Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah terhadap Status Kepemilikan Tanah dalam Rangka Penerbitan Hak atas Tanah” sangat penting dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai posisi hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dalam sistem hukum agraria Indonesia, menilai sejauh mana surat tersebut dapat dijadikan dasar penerbitan hak atas tanah, serta memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum pertanahan yang lebih menjamin kepastian hukum dan keadilan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis Kekuatan Hukum Surat Pernyataan pelepasan Hak atas Tanah terhadap Status Kepemilikan Tanah Dalam Rangka Penerbitan Sertifikat Kota Kupang. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, penelitian hukum empiris adalah penelitian yang mempelajari hukum sebagai perilaku sosial dengan mengamati bagaimana hukum berlaku, dipraktikkan, dan direspons masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Dengan kata lain, hukum dipahami bukan sekadar teks normatif, melainkan praktik sosial yang melibatkan para pelaku hukum.⁸ Pendekatan yang digunakan adalah

pendekatan kualitatif. Moleong menjelaskan bahwa pendekatan kualitatif bertujuan untuk memahami fenomena sosial secara mendalam melalui perspektif partisipan. Dalam konteks penelitian ini, pendekatan kualitatif digunakan untuk menggali bagaimana kekuatan hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dipahami dan dijalankan oleh pejabat pertanahan, notaris/PPAT, maupun masyarakat⁹.

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

1. Gambaran Umum Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Di Kota Kupang

Surat Pernyataan Pelepasan Hak merupakan dokumen yang sering digunakan dalam praktik pertanahan di Kota Kupang, terutama dalam proses pelepasan hak atas tanah sebelum diterbitkannya hak baru atas tanah oleh negara dalam penjelasan dari Bapak Jon Tamba menjelaskan bahwa :

“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 Lurah dan Camat dan juga Notaris..”¹⁰

Ibu LF (Kakanwil) memberikan penjelasan bahwa :

⁸ Farida. (2022). *Metodologi penelitian hukum empiris*. Jakarta: Prenadamedia Group, hlm 60- 65.

⁹ Moleong, L. J. (2021). *Metodologi penelitian kualitatif* (Edisi revisi). Bandung: PT Remaja Rosdakarya, hlm 6-9.

¹⁰ Wawancara dengan Bapak JT sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

“Sebagian besar dokumen kepemilikan tanah dengan dasar perolehan tanah adalah jual beli, khusus untuk tanah yang belum bersertifikat wajib melampirkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah sebagai bukti terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah menjadi bukti perolehan tanah bagi pembeli, disamping kwitansi jual beli sebagai bukti penerimaan uang oleh penjual. Penerbitan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah bergantung pada banyak sedikitnya tanah yang belum bersertifikat, Pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah merupakan salah satu kewenangan seorang Camat berdasarkan Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria.”¹¹

Dalam praktik di Kota Kupang, Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah biasanya digunakan dalam beberapa kondisi, seperti pelepasan hak atas tanah adat atau tanah yang belum bersertifikat, pelepasan hak dalam rangka pengurusan sertifikat hak atas tanah, serta pelepasan hak untuk kepentingan pembangunan atau peralihan penguasaan.

Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah sering digunakan sebagai dokumen awal atau dasar administratif dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Kupang, terutama untuk tanah yang belum

terdaftar secara resmi. Hasil penelitian lapangan menunjukkan bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah di Kota Kupang sebagian besar dibuat dalam bentuk surat di bawah tangan.

Surat tersebut ditandatangani oleh pihak yang melepaskan hak, disaksikan oleh aparat pemerintah setempat seperti Ketua RT/RW, Kepala Desa, atau Lurah, serta diketahui oleh Camat. Ibu LF (Kakanwil) memberikan penjelasan bahwa :

“Surat Pernyataan Pelepasan Hak di buat oleh para pihak (penjual dan pembeli) sebagai tanda terjadinya pelepasan suatu hak atas tanah di hadapan lurah/ kepala desa dengan mengetahui camat letak bidang tanah, yang dibuat sebelum permohonan hak atas tanah di ajukan ke Kantor Pertanahan, berarti tidak perlu dilakukan koordinasi dengan BPN.”¹²

Secara normatif, istilah dan pengaturan mengenai Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tidak diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meski demikian, dalam praktik administrasi pertanahan, Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tetap digunakan sebagai dokumen pendukung dalam proses pelepasan hak, terutama untuk tanah negara, tanah adat,

¹¹ Wawancara dengan Ibu LF sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang.

¹² Wawancara dengan Ibu LF sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang.

atau tanah yang belum memiliki sertifikat. Penggunaan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah di Kota Kupang tidak terlepas dari faktor sosial dan kebiasaan masyarakat.

Banyak masyarakat masih percaya bahwa surat pernyataan yang diketahui oleh pemerintah setempat cukup untuk membuktikan pelepasan hak atas tanah. Faktor keterbatasan pemahaman hukum, biaya, serta akses terhadap notaris atau PPAT menjadi alasan utama mengapa Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah lebih sering digunakan dibandingkan akta pelepasan hak yang dibuat secara otentik.

Dari sudut pandang Kantor Pertanahan Kota Kupang, Surat Pernyataan Pelepasan Hak pada umumnya dianggap sebagai dokumen administratif awal yang perlu didukung oleh dokumen-dokumen lain, seperti identitas para pihak, surat keterangan tanah, serta hasil pengukuran. Dalam praktiknya, Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tidak secara langsung dianggap sebagai alat bukti peralihan atau pelepasan hak yang sempurna, melainkan sebagai bagian dari rangkaian proses administratif yang harus dilengkapi dengan berbagai dokumen pendukung.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah di Kota Kupang memegang peran yang cukup penting

dalam praktik pertanahan, namun kedudukannya masih terbatas sebagai dokumen administratif dan bukan sebagai alat bukti hukum yang kuat sebagaimana akta otentik¹³. Bapak JT memberikan penjelasan bahwa :

“Pelepasan hak dibuat dalam bentuk akta autentik, hal tersebut merupakan kewenangan Notaris dalam membuatnya, Pasal 1868 KUHPdata 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”.

2. Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) dalam Sistem Hukum Pertanahan di Kota Kupang

Pemahaman yang memadai terhadap kedudukan dokumen alas hak merupakan hal yang esensial bagi masyarakat di Kota Kupang guna memperoleh kepastian hukum dan Kekuatan hukum dari Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang di terbitkan di hadapan Notaris dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat di hadapan

¹³ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan

Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Jakarta: Djambatan, 2020, hlm. 341–343.

Lurah/kepala desa dalam wawancara dengan Bapak JT menjelaskan bahwa :

“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, sepanjang perjanjian tersebut disepakati para pihak, saksi, Pejabat yang berwenang, memiliki kemampuan atau kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.”¹⁴

Berdasarkan hasil penelitian, kedudukan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dalam sistem pertanahan di Kota Kupang adalah sebagai akta di bawah tangan yang berfungsi sebagai dokumen dasar perolehan hak (alas hak) untuk tanah yang belum bersertifikat. Ibu LF (Kakanwil) memberikan penjelasan terkait kebijakan penggunaan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah ini:¹⁵

“Sebagian besar dokumen kepemilikan tanah di Kota Kupang dasarnya adalah jual beli. Khusus untuk tanah yang belum bersertifikat, wajib melampirkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah sebagai bukti peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Ini merupakan persyaratan kelengkapan

berkas sebagaimana diatur dalam Permen Agraria/BPN No. 18 Tahun 2021.”¹⁶

Terkait kekuatan hukumnya, Bapak JT menjelaskan bahwa secara yuridis tidak ada perbedaan kekuatan antara Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Notaris maupun Camat/Lurah: “Pada prinsipnya, baik Surat Pernyataan Pelepasan Hak Notaris maupun Akta Pelepasan Hak tidak memiliki perbedaan fungsi. Yang membedakan hanya pejabat yang membuat dan bentuknya saja. Sepanjang disepakati para pihak, ada saksi, dan pejabat berwenang, maka dokumen tersebut sah secara hukum selama memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara.”¹⁷

Namun, kekuatan pembuktian Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah bersifat relatif, bukan absolut. Hasil wawancara dengan responden Inisial Y menunjukkan bahwa masyarakat menyadari keterbatasan ini:

“Kami merasa cukup aman karena diketahui oleh Lurah. Namun, kami sadar ini belum sekuat sertifikat (SHM). Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah ini hanyalah 'pintu masuk' atau jembatan hukum utama kami untuk membuktikan

¹⁴ Wawancara dengan Bapak JT sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran.

¹⁵ Wawancara dengan Ibu LF sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang.

¹⁶ Wawancara dengan Ibu LF sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang.

¹⁷ Wawancara dengan Bapak JT sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran.

bahwa kami adalah pembeli yang beriktikad baik.”¹⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan Responden Y memberikan gambaran mengenai bagaimana masyarakat memaknai kekuatan dokumen ini:

“Kami merasa cukup aman karena diketahui oleh Lurah. Namun, kami sadar ini belum sekuat sertifikat (SHM). Surat Pernyataan Pelepasan Hak ini hanyalah 'pintu masuk' atau jembatan hukum utama kami untuk membuktikan bahwa kami adalah pembeli yang beriktikad baik.”

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa bagi masyarakat di Kota Kupang, pengakuan dari otoritas lokal (Lurah) memberikan legitimasi sosial yang besar. Secara lebih rinci, kekuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dalam perspektif responden mencakup dua poin utama:

1. Sebagai Bukti Iktikad Baik : Bagi masyarakat, Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah bukan sekadar dokumen administratif, melainkan instrumen utama untuk membuktikan posisi mereka sebagai pembeli yang jujur. Adanya validasi dari Lurah dan saksi-saksi memberikan legitimasi moral bahwa peralihan hak dilakukan secara transparan dan sesuai prosedur hukum yang berlaku.

2. Pengakuan Penguasaan Fisik secara Faktual: Dalam praktiknya, Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah berfungsi sebagai "perisai sosial" yang mencegah klaim atau gangguan dari pihak penjual maupun ahli warisnya. Hal ini memberikan ketenangan faktual bagi pemilik tanah dalam menguasai lahan secara nyata, yang dalam hukum pertanahan merupakan modalitas utama dalam pembuktian penguasaan fisik .

Masyarakat sendiri memiliki persepsi yang beragam. Responden Inisial Y dan Inisial L menyatakan memilih Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah di tingkat kelurahan karena prosesnya dianggap lebih cepat dan biayanya lebih terjangkau, terutama bagi masyarakat lokal dengan tanah garapan atau adat. Meskipun mereka merasa cukup aman karena diketahui oleh Lurah, masyarakat sadar bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah hanyalah "pintu masuk" atau jembatan hukum utama untuk membuktikan bahwa mereka adalah pembeli yang beriktikad baik sebelum mendaftarkannya ke BPN Analisis terhadap pertanyaan pertama ini menunjukkan bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah di Kota Kupang memiliki kedudukan sebagai alat bukti permulaan. Kekuatan hukumnya bergantung pada pengakuan para pihak dan validasi pejabat yang berwenang.

¹⁸ Wawancara dengan Responden Inisial Y (Masyarakat).

Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah menjadi instrumen pokok dalam pendaftaran tanah pertama kali, yang menghubungkan sejarah tanah dari pemilik lama ke pemohon baru.¹⁹

3. Implikasi Surat Pernyataan Pelepasan Hak terhadap Status Kepemilikan Tanah dalam Praktik Pertanahan

Dalam praktiknya di Kota Kupang, penggunaan Surat Pernyataan Pelepasan Hak membawa implikasi signifikan terhadap status kepemilikan tanah. Surat Pernyataan Pelepasan Hak berfungsi sebagai bukti peralihan hak yang menjadi jembatan hukum bagi masyarakat untuk memperoleh kepastian hak melalui sertifikasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat (pemegang Surat Pernyataan Pelepasan Hak), berikut adalah implikasinya:

1. Implikasi terhadap Status Pengakuan dan Keamanan Kepemilikan

Masyarakat memandang Surat Pernyataan Pelepasan Hak sebagai bukti pengakuan mutlak yang memberikan rasa aman atas penguasaan tanah meskipun sertifikat belum diterbitkan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak JT, beliau menekankan pentingnya dokumen Surat Pernyataan Pelepasan Hak:

“Surat Pernyataan Pelepasan Hak memiliki kekuatan hukum yang cukup kuat karena meskipun ia belum

mengurus sertifikat tanah, penjual beserta keluarganya tidak pernah mengganggu keberadaannya di lokasi tersebut”²⁰

Hal ini menunjukkan bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak merupakan bentuk pengakuan atas kepemilikannya terhadap tanah yang telah ia kuasai. Pernyataan tersebut senada dengan hasil wawancara yang diperoleh dari informan CS mengungkapkan bahwa setelah Surat Pernyataan Pelepasan Hak ditandatangani, bidang tanah tersebut langsung dikuasai secara fisik tanpa ada permasalahan dari pihak penjual, karena dokumen tersebut telah memuat data detail mengenai luas, letak, dan harga tanah secara transparan.²¹

2. Implikasi sebagai Jembatan Hukum dalam Rantai Sertifikasi Tanah

Dalam rangka penerbitan sertifikat, Surat Pernyataan Pelepasan Hak berimplikasi sebagai "jembatan hukum" mutlak untuk memenuhi prinsip riwayat tanah yang jelas guna memutus hubungan hukum pemilik lama. Berdasarkan hasil wawancara informan Y menceritakan signifikansi dokumen ini dalam proses pendaftaran:

“Saya ajukan permohonan dengan membawa surat pernyataan yang disahkan lurah itu. Petugas BPN bilang dokumen itu bisa diterima sebagai dasar, namun harus dilengkapi dengan

¹⁹ Wawancara Responden Inisial Y dan Inisial L.

²⁰ Wawancara dengan Bapak JT sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

²¹ Wawancara dengan Responden Inisial CS.

dokumen-dokumen lain seperti riwayat tanah dan bukti PBB."²²

Informan L memperkuat hal ini dengan menyatakan bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak merupakan instrumen vital bagi BPN untuk memverifikasi alur sejarah tanah, sehingga tanpa Surat Pernyataan Pelepasan Hak, pemohon tidak memiliki bukti otentik bahwa pemilik sebelumnya telah benar-benar melepaskan haknya kepada pembeli yang beriktikad baik.²³

3. Implikasi Sosiologis-Ekonomis terhadap Aksesibilitas Keadilan

Terdapat implikasi nyata dalam pertimbangan ekonomi di mana masyarakat lebih memilih Surat Pernyataan Pelepasan Hak melalui Kelurahan karena alasan efisiensi biaya, meskipun mereka menyadari adanya keterbatasan kekuatan hukum dibanding sertifikat. Berdasarkan hasil wawancara Informan P memaparkan sisi dilematis dari implikasi ini:

"Saya sudah punya tanah sejak tahun 2005 dari hasil beli pakai surat pernyataan pelepasan hak yang disahkan oleh Lurah. Sebetulnya khawatir juga, tapi saya sudah berhitung biayanya; untuk mengurus sertifikat dengan dasar Surat Pernyataan Pelepasan Hak ternyata tidak sedikit."²⁴

Informan L menambahkan bahwa proses di tingkat kelurahan dianggap jauh lebih

cepat dan biayanya lebih terjangkau bagi masyarakat lokal, menjadikannya "pintu masuk" utama bagi pemilik tanah garapan atau tanah adat agar kelak dapat didaftarkan secara resmi ke Kantor Pertanahan.²⁵

KESIMPULAN

1. Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Kota Kupang

Berdasarkan hasil penelitian, Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dalam sistem hukum pertanahan di Kota Kupang berkedudukan sebagai akta di bawah tangan yang digunakan sebagai alas hak awal bagi tanah yang belum bersertifikat. Walaupun tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Pernyataan Pelepasan Hak tetap diakui dan digunakan dalam praktik administrasi pertanahan, khususnya sebagai persyaratan pendaftaran tanah pertama kali.

Kekuatan hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak bersifat relatif dan terbatas, karena hanya berfungsi sebagai bukti awal terjadinya pelepasan hak yang keabsahannya bergantung pada kesepakatan para pihak, kebenaran data fisik dan yuridis tanah, serta pengesahan

²² Wawancara dengan Responden Inisial Y.

²³ Wawancara dengan Responden Inisial L.

²⁴ Wawancara dengan Responden Inisial P.

²⁵ Wawancara dengan Responden Inisial L.

pejabat yang berwenang. Oleh karena itu, Surat Pernyataan Pelepasan Hak belum memberikan kepastian hukum yang sempurna, sehingga perlu ditindaklanjuti dengan pendaftaran tanah agar hak atas tanah memperoleh perlindungan hukum yang penuh melalui penerbitan sertifikat.

2. Implikasi Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah terhadap Status Kepemilikan Tanah dalam Rangka Penerbitan Hak atas Tanah

Dalam praktik pertanahan di Kota Kupang, penggunaan Surat Pernyataan Pelepasan Hak berimplikasi langsung terhadap status kepemilikan tanah, karena berfungsi sebagai jembatan hukum dalam proses peralihan hak dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Surat Pernyataan Pelepasan Hak memberikan pengakuan awal atas penguasaan tanah serta menjadi dasar pembuktian iktikad baik pemohon dalam memutus hubungan hukum dengan pemilik sebelumnya.

Namun, pemahaman masyarakat terhadap kedudukan hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak masih beragam. Sebagian masyarakat menganggap Surat Pernyataan Pelepasan Hak sebagai bukti kepemilikan yang sudah aman secara mutlak, sehingga menunda proses sertifikasi tanah. Kondisi ini berpotensi menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum apabila Surat Pernyataan Pelepasan Hak mengandung cacat hukum atau tidak segera ditingkatkan menjadi sertifikat.

Oleh karena itu, Surat Pernyataan Pelepasan Hak harus dipahami sebagai alat bukti awal yang wajib ditindaklanjuti melalui pendaftaran tanah, guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

SARAN

Berdasarkan temuan penelitian, disarankan bagi masyarakat di Kota Kupang untuk tidak menghentikan proses administrasi pertanahan pada tahapan kepemilikan Surat Pernyataan Pelepasan Hak saja, melainkan segera menindaklanjutinya dengan pendaftaran tanah secara resmi ke Kantor Pertanahan guna memperoleh Sertifikat Hak Milik. Hal ini sangat penting mengingat kedudukan Surat Pernyataan Pelepasan Hak hanya merupakan alat bukti permulaan, sehingga peningkatan status menjadi sertifikat adalah satu-satunya cara untuk memperoleh perlindungan hukum yang absolut dan menghindari risiko tumpang tindih lahan di masa depan. Selain itu, masyarakat diharapkan lebih teliti dalam memastikan validitas subjek dan objek dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak, terutama dengan melibatkan seluruh ahli waris dan memastikan batas-batas tanah yang jelas sebelum melakukan penandatanganan di hadapan pejabat setempat.

Kepada Pemerintah Kota Kupang, khususnya para Lurah dan Camat, disarankan untuk memperketat proses

verifikasi substantif sebelum menandatangani atau mengetahui sebuah Surat Pernyataan Pelepasan Hak. Pejabat wilayah hendaknya tidak hanya berperan sebagai saksi administratif, tetapi juga aktif memastikan bahwa pihak yang melepaskan hak adalah benar-benar pemilik sah atau ahli waris yang berhak. Hal ini dapat dilakukan dengan tertib administrasi pada buku tanah di tingkat kelurahan dan koordinasi yang lebih intensif dengan tokoh adat maupun Ketua RT/RW setempat untuk meminimalisir munculnya Surat Pernyataan Pelepasan Hak ganda atas objek tanah yang sama.

Bagi Kantor Pertanahan Kota Kupang, perlu dilakukan penguatan edukasi secara berkelanjutan dan merata mengenai perbedaan kekuatan hukum antara Surat Pernyataan Pelepasan Hak dan Sertifikat. Sosialisasi yang lebih masif mengenai alur pendaftaran tanah pertama kali dapat membantu mengikis persepsi salah di masyarakat yang menganggap Surat Pernyataan Pelepasan Hak sudah cukup aman secara hukum. Selain itu, penggunaan teknologi digital dalam verifikasi riwayat tanah perlu terus ditingkatkan untuk mendeteksi potensi cacat hukum sejak dini, sehingga jumlah gugatan di pengadilan maupun pembatalan sertifikat akibat cacat administrasi pada dokumen alas hak dapat ditekan secara signifikan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Journal

- Abdul Khamil. (2018). Asas fungsi sosial hak atas tanah dalam kerangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Jurnal Yuridika*.
- Chen, L., & Zhang, Y. (2020). Formal documentation and land dispute resolution in China. *Asian Journal of Property Law*.
- De Schutter, O. (2021). The social function of land and the pursuit of global agrarian justice. *International Journal of Law and Society*.
- Hall, R., Scoones, I., & Tsikata, D. (2021). The politics of public interest and land acquisition. *Journal of Peasant Studies*.
- Hidayat, R. (2023). Challenges in land dispute evidence: The use of underhand documents in Indonesia. *Jurnal Hukum Tanah dan Properti*.
- Nugraha, R. A., & Setiawan, A. S. (2022). Implikasi hukum penerapan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah di bawah tangan. *Jurnal Yuridika*.
- Prasetyo, B. (2022). Public interest and community participation in land acquisition decisions in Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*.
- Pratama, Y., & Lestari, M. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam praktik pelepasan hak. *Jurnal Hukum Nasional*.
- R. Prasetyo. (2022). Evaluasi keadilan prosedural dalam pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur. *Jurnal Hukum Agraria*.
- Rahmawati, D. (2023). Analisis kedudukan surat pernyataan pelepasan hak dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan*.

- Susilawati, R., & Nugroho, A. (2022). The legal implications of land release statements without authentic deeds. *Indonesian Journal of Land Law*.
- Sutanto, A. (2022). Kekuatan pembuktian surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. *Jurnal Ilmu Hukum Indonesia*.
- Syahrizal, A. (2021). Land disputes and inheritance: The cancellation of Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*.
- Wally, R., & Yoman, S. (2021). Customary land release in Papua. *Indonesian Journal of Land Law*.
- Wulandari, A. (2023). Lemahnya kepastian hukum atas Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah dan implikasinya. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*.
- Hasim Situmorang. (2017). Fungsi sosial hak atas tanah sebagai dasar perlindungan lingkungan. *Jurnal Hukum Lingkungan*
- Buku**
- Abdussamad. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. CV Syakir Media Press.
- Bakri, Moh. (2018). *Hukum Agraria Indonesia dan Perkembangannya*. Prenadamedia Group.
- Farida. (2022). *Metodologi Penelitian Hukum Empiris*. Prenadamedia Group.
- Harahap, M. Yahya. (2021). *Hukum Acara Perdata*. Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. (2020). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Lee, J. (2021). *Land Politics in Southeast Asia: State Control and Individual Rights*. *Journal of Southeast Asian Studies*.
- Maria Sumardjono. (2021). *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Dinamika Regulasi dan Implementasi*. Kompas.
- Mertokusumo, Sudikno. (2019). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty.
- Moleong, Lexy J. (2021). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya.
- Muhaimin. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Rahardjo, Satjipto. (2021). *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Rosyidah & Fijra. (2021). *Metode Penelitian*. Deepublish.
- Santoso, Boedi. (2018). *Hukum Agraria Indonesia: Teori dan Praktik*. RajaGrafindo Persada.
- Subekti. (2020). *Hukum Perjanjian*. Intermedia.
- Subekti. (2020). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermedia.
- Triyono. (2021). *Metode Penelitian Komunikasi Kualitatif*. Bintang Pustaka Mandiri.
- Urip Santoso. (2021). *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Kencana.
- Wawancara**
- Wawancara Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang
- Wawancara Kepala Seksi Penetapan Hak
- Wawancara Responden Masyarakat
- Wawancara Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara
- Kitab Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk
Wetboek).

Putusan Pengadilan

PN Kupang No. 31/Pdt.G/2019/PN Kpg