



TESIS

Judul:

**Kedudukan Dan Legalitas Surat Pernyataan
Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Lurah
(Studi Kasus di Wilayah Depok)**

Disusun Oleh

NURUL HIDAYATI

NIM : 217211021

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANEGARA
2022**

**KEDUDUKAN DAN LEGALITAS SURAT PERNYATAAN
PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH
LURAH (STUDI KASUS DI WILAYAH DEPOK)**

TESIS

Judul:

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan Di Fakultas Hukum
Universitas Tarumanegara

Oleh:

NURUL HIDAYATI
NIM : 217211021

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANEGARA
2022**

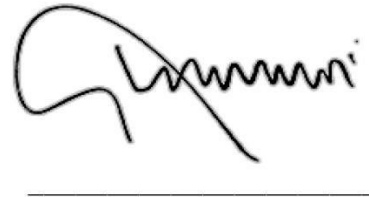
Persetujuan

Nama : NURUL HIDAYATI
NIM : 217211021
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : KEDUDUKAN DAN LEGALITAS SURAT PERNYATAAN
PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH
LURAH (STUDI KASUS ATR/BPN DEPOK)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 24-Desember-2022

Pembimbing:
GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr.
NIK/NIP: 10287001



Pengesahan

Nama : NURUL HIDAYATI
NIM : 217211021
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : KEDUDUKAN DAN LEGALITAS SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH LURAH (STUDI KASUS WILAYAH DEPOK)
Title : STATUS AND LEGALITY OF THE DECLARATION OF LAND RELEASE OF RIGHTS MADE BY THE LURAH (CASE STUDY OF AREA DEPOK)

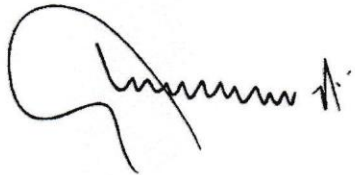
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 25-Januari-2023.

Tim Penguji:

1. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
2. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr.
3. RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr.
NIK/NIP: 10287001



Jakarta, 25-Januari-2023

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan yang Maha Esa, karena atas rahmat serta karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan tesis ini yang berjudul “Kedudukan Dan Legalitas Surat Pernyataan Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Lurah”. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat kelulusan dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara.

Penulis menyadari dalam proses penelitian dan penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dan dukungan para dosen, keluarga dan sahabat tercinta. Oleh karena itu, penulis ini mengucapkan terimakasih kepada:

1. Universitas Tarumanegara sebagai lembaga yang telah mempertemukan saya dengan para dosen pendidik dan pembimbing yang telah memberikan ilmu dan pengalaman berharga dalam bidang kenotariatan.
2. Prof. Dr Amad Sudiro, S.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara;
3. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.
4. Bpk. Gunardi Lie, S.H., M.H., Dr. selaku dosen pembimbing, sekaligus dosen di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara yang telah memberikan ilmu, meluangkan waktu, pikiran dan tenaganya dalam membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Seluruh karyawan dan staff Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara yang telah membantu keperluan akademik dan administrasi.
6. Orang tua tercinta yaitu Ibu Nursaidah yang selalu mendukung dan menjadi sumber motivasi terbesar saya dalam bekerja dan menuntut ilmu.

7. Keluarga Besar Zinal Fatach yaitu Mas Iif, Mas Oop, Mba Kiki, Mas Ojim, Mba Hikmah, Mba Nurul, Alam dan Fika, terimakasih untuk doa dan dukungannya.
8. Keluarga Besar Zainal Fatach adik dan kakak-kakak, khususnya Mba Ifa dan Mba Fhien yang selalu memotivasi saya untuk melanjutkan pendidikan ke Jenjang S2. Terimakasih untuk segala pengorbanannya baik secara materi, tenaga, ilmu dan pengalamannya.
9. Keluarga Dmorris khususnya Ibu Ihat Solihat yang selalu memberikan doa dan dukungannya.
10. R. Dewi Setiawati, S.Pd sebagai sahabat yang selalu mendoakan, memotivasi dan membantu dalam penyusunan tesis ini.
11. Keluarga Besar Sennuruniah, khususnya Uwa Elan yang selalu mendoakan dan memberikan kesempatan untuk menjadi bagian dalam organisasi Majelis.
12. Ayam Mager yang telah menjadi salah satu wadah untuk berkegiatan sosial melalui program peduli sesama, sehingga rekam jejak kegiatan tersebut dapat menjadi pendukung dalam penilaian perkuliahan ini.
13. Elki Osok terimakasih untuk doa dan dukungannya.
14. Lidya yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini.
15. Semua teman-teman dan sahabat yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungannya.

Dalam penyusunan tesis ini penulis semaksimalnya mengupayakan yang terbaik, walaupun masih banyak kekurangannya. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa depan.

Semoga tesis ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang kenotariatan. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih, semoga rekan-rekan dan sahabat semua selalu dalam lindungan Allah SWT.

Jakarta, 7 Januari 2022

Penulis,

Nurul Hidayati

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
ABSTRAK	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	
B. Rumusan Masalah	17
1. Bagaimana kedudukan dan legalitas Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat lurah di lapangan?.....	17
2. Upaya apa yang dilakukan oleh ATR/BPN agar sejalan dengan Peraturan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?.....	17
3. Mengapa ATR/BPN masih menerima kepengurusan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh lurah?.....	17
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	
1. Tujuan Penelitian.....	17
2. Kegunaan Penelitian.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kajian Teoritik	
1. Kepastian Hukum	19
2. Pengertian Hukum Benda	22
3. Klasifikasi Benda	24
4. Hak Kebendaan	28
5. Teori Kewenangan	29
6. Pengertian Agraria	33
7. Tinjauan tentang Problematika	38
8. Hak atas Tanah	40
9. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT)	46

9.1. Cara dan Pembuatan SPPHT	46
10. Lurah.....	51
A. Pengertian Lurah	51
B. Tugas&Peran Lurah.....	51
11. Notaris dan >>>>PPAT.....	52
A. Pengertian Notaris	52
B. Tugas dan Wewenang	54
C. Pengertian Akta	61
D. Pengertian dan Wewenang PPAT	69
E. Pengertian Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah.....	72
12. ATR/BPN	76
A. Pengertian ATR/BPN.....	76
B. Tugas dan Wewenang ATR/BPN	77
B. Pembahasan Penelitian yang Relevan	82
C. Kerangka konseptual penelitian dan model struktur penelitian	86
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Rancangan Penelitian	88
B. Ruang Lingkup	89
C. Lokasi Penelitian	90
D. Jenis dan Sumber Data	91
E. Instrumen Penelitian	92
F. Teknik Pengambilan Data	93
G. Populasi dan Sampel	94
H. Teknik Analisa Data	95

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. kedudukan dan legalitas Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat lurah di lapangan97
- B. Upaya apa yang dilakukan oleh ATR/BPN agar sejalan dengan Peraturan peraturan perundang-undangan yang berlaku108
- C. Alasan mengapa ATR/BPN masih menerima kepengurusan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh lurah..... 146

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan150
 - B. Saran151
- DAFTAR PUSTAKA**152

LAMPIRAN

ABSTRAK

- (A) Nama : Nurul Hidayati; NIM : 217211021
(B) Judul : Kedudukan Dan Legalitas Surat Pernyataan Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Lurah (Studi Kasus di Wilayah Depok)
(C) Halaman : vii + 151 + Lampiran + 2022
(D) Kata Kunci: Legalitas, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Milik, SPPHT, Lurah
(E) Isi Abstrak :
Akta merupakan salah satu hal penting yang wajib dimiliki oleh seseorang yang mempunyai hak atas hartanya, dalam hal ini yang dimaksudkan tanah. Bilamana seseorang yang memiliki tanah harus ada akta tertulis yang resmi untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah hak miliknya. Kemudian jika pemilik ingin menjual tanahnya tersebut, maka perlu adanya pergantian status dan beberapa syarat untuk melepaskan hak atas tanahnya, salah satunya adalah SPPHT (Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah). Dalam persoalan SPPHT, penulis menemukan permasalahan yang ada disalah satu tempat pengurusan pertanahan ATR/BPN wilayah Depok yaitu ada oknum Lurah yang ingin menguasai kepengurusan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Tanah dimana dalam hal pengurusan tersebut seharusnya setiap pejabat hukum pertanahan mempunyai peranannya masing-masing. Dari penjabaran diatas jelas bahwa posisi lurah dalam lingkup saksi, akan tetapi dalam praktiknya masih ada oknum lurah yang ikut campur dalam pengurusan SPPHT. Maka dari itu penulisan tesis ini mengangkat judul “Kedudukan Dan Legalitas Surat Pernyataan Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Lurah (Studi Kasus di Wilayah Depok)”
(F) Daftar Acuan :
(G) Pembimbing : Gunardi Lie, S.H., M.H., Dr.
(H) Penulis : Nurul Hidayati

ABSTRACT

The document is one of the important things that must be owned by someone who has rights over his property, in this case what is meant by land. If someone owns land, there must be an official written document to prove that the land is his property. Then if the owner wants to sell then there needs to be a change of status and several conditions to relinquish his land rights, one of which is the SPPHT (Surat Pernyataan Pelepasan Hak Tanah). In the SPPHT issue, the author found a problem in one of the ATR/BPN land administration areas in the Depok area, namely that there were village heads who wanted to control the management of the Declaration of Relinquishment of Land Rights, where in terms of management, each land law official had their respective roles. From the description above it is clear that the lurah's position is within the scope of the witness, but in practice there are still unscrupulous lurahs who interfere in the management of the SPHT. Therefore the writing of this thesis raises the title

"STATUS AND LEGALITY OF THE STATEMENT OF RELEASE OF LAND PROPERTY RIGHTS MADE BY THE LURAH"

Keywords: Legality, Statement of Relinquishment of Property Rights, SPPHT,