

**STUDI KASUS**  
**PERMOHONAN HAK ATAS SEBIDANG TANAH**  
**KARENA PELEPASAN OLEH WARGA NEGARA ASING**  
**DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAGELANG**

**SKRIPSI**



Oleh:

**NANANG FAYAKUN**

**NPM. 14.0201.0010**

**PROGAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**2018**

**STUDI KASUS**  
**PERMOHONAN HAK ATAS SEBIDANG TANAH**  
**KARENA PELEPASAN OLEH WARGA NEGARA ASING**  
**DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAGELANG**

**SKRIPSI**

Disusun sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Program Studi Ilmu Hukum Jenjang Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Magelang



**Oleh:**

**NANANG FAYAKUN**

**NPM. 14.0201.0010**

**PROGAM STUDI ILMU HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**2018**

**STUDI KASUS**  
**PERMOHONAN HAK ATAS SEBIDANG TANAH**  
**KARENA PELEPASAN OLEH WARGA NEGARA ASING**  
**DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAGELANG**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi  
untuk diajukan ke Hadapan Tim Penguji pada Ujian Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Jenjang Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Magelang

oleh:

**NANANG FAYAKUN**  
**NPM. 14.0201.0010**

Magelang, 2 Agustus 2018

Mengetahui,



Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Magelang  
Dekan,

**BASRI, S.H., M.Hum.**  
NIK.966906114

Disetujui oleh  
Pembimbing I,

**NURWATI, S.H., M.H.**  
NIK. 875807033

Pembimbing II,

**MULYADI, S.H., M.H.**  
NIP. 19540202 198012 1 001

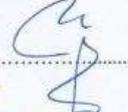
**PROGAM STUDI ILMU HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**  
**2018**

**STUDI KASUS**  
**PERMOHONAN HAK ATAS SEBIDANG TANAH**  
**KARENA PELEPASAN OLEH WARGA NEGARA ASING**  
**DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAGELANG**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada Ujian Skripsi yang telah diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang pada tanggal 10 Agustus 2018

Magelang, 10 Agustus 2018

Penguji:

- |   |   |
|---|---|
| 1. <u><b>NURWATI, S.H., M.H.</b></u><br>NIK. 875807033              | 1.   |
| 2. <u><b>MULYADI, S.H., M.H.</b></u><br>NIP. 19540202 198012 1 001  | 2.   |
| 3. <u><b>PUJI SULISTYANINGSIH, S.H., M.H.</b></u><br>NIK. 876205019 | 3.  |



Mengetahui,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

Dekan,



**BASRI, S.H., M.Hum.**

NIK.966906114

### SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Jenjang Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang yang saat ini mengikuti Ujian Skripsi:

Nama : Nanang Fayakun  
Tempat, tanggal lahir : Magelang, 20 Juni 1989  
NPM : 14.0201.0010  
Alamat : Gebalan RT. 005 RW. 002,  
Kelurahan Jurangombo Utara,  
Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang

menyatakan hasil penulisan yang berupa skripsi dengan judul :

**“STUDI KASUS PERMOHONAN HAK ATAS SEBIDANG TANAH KARENA PELEPASAN OLEH WARGA NEGARA ASING DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAGELANG”**

merupakan hasil karya sendiri/ tidak menjiplak, apabila saya terbukti menjiplak dari hasil karya orang lain, maka skripsi saya tersebut beserta hasilnya dan sekaligus gelar keserjanaan saya dapat dibatalkan.

Magelang, 10 Agustus 2018

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang



**BASRI, S.H., M.Hum.**

NIK. 966906114

Yang membuat Pernyataan



**NANANG FAYAKUN**

NPM. 14.0201.0010

## MOTTO

“Hai orang-orang yang beriman, apabila dikatakan kepadamu: "Berlapang-lapanglah dalam majelis", maka lapangkanlah, niscaya Allah akan memberi kelapangan untukmu. Dan apabila dikatakan: "Berdirilah kamu, maka berdirilah, niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Mujadilah: 11)

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan), tetaplah bekerja keras untuk (urusan yang lain) dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.” (QS. Al-Insyirah: 6-8)

“Pendidikan merupakan senjata paling ampuh yang bisa kamu gunakan untuk merubah dunia.” (Nelson Mandela)

“Hal tersulit dalam hidup adalah mengalahkan ketidakmampuan atas apa yang ada pada diri kita sendiri”

“Memulai dengan penuh keyakinan, menjalankan dengan penuh keikhlasan, menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan.”

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Alhamdulillah...

“Sesungguhnya tiada daya dan kekuatan selain kekuatan-Mu Ya Allah”

Almarhum Bapak dan Ibu, setiap saat yang kupinta dari Allah SWT adalah selalu mencintaiku dengan cinta yang tiada terjangkau olehku, mendoakan atas keselamatan dan kesuksesanku di setiap doamu sehingga aku anakmu dapat menunaikan amanah ini.

Istri dan anakku tercinta yang selalu menjadi penyemangat dalam menyelesaikan kuliah ini. Teruslah menjadi yang terbaik dalam menjalani hidup ini.

Seluruh keluargaku yang selalu memberikan semangat, motivasi untuk menyelesaikan kuliah ini. Kalian selalu menjadi semangat dalam hidupku.

Teman-teman seperjuangan yang selalu memberikan keceriaan dalam hari-hari menjalani kuliah. Tahap demi tahap kita jalani bersama hingga kita biasa menempuh satu tujuan untuk lulus bersama seperti awal janji kita dahulu. Semoga kemudahan menyertai kita semua. Tetap berjuang kawan...semoga Allah selalu meridhoi langkah kita semua...Aamiin..

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah subhanahu wa ta'ala yang telah melimpahkan kasih dan sayang-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi dengan judul “STUDI KASUS PERMOHONAN HAK ATAS SEBIDANG TANAH KARENA PELEPASAN OLEH WARGA NEGARA ASING DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAGELANG”

Tujuan dari penyusunan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk bisa mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Magelang.

Penyusunan skripsi ini telah melibatkan banyak pihak yang sangat membantu dalam banyak hal. Oleh sebab itu, penulis sampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Eko Muh Widodo, M.T. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Magelang;
2. Bapak Basri, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
3. Ibu Puji Sulistyarningsih, S.H.,M.H. selaku Kepala Progam Studi dan dosen penguji skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
4. Bapak Johnny Krisnan, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
5. Ibu Nurwati, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
6. Bapak Mulyadi, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
7. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang atas pelayanan yang telah diberikan;
8. Ibu Suharni, S.H., notaris berkedudukan di Kota Magelang selaku responden dalam penyusunan skripsi ini;
9. Ibu Dora Pawitra Setyorini, S.H., M.Kn., notaris berkedudukan di Kabupaten Magelang selaku responden dalam penyusunan skripsi ini;

10. Kepala Kantor Pertanahan Kota Magelang beserta staf selaku responden dalam penyusunan skripsi ini;
11. Seluruh pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, semoga Allah subhanahu wa ta'ala berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dan semoga skripsi ini membawa manfaat bagi perkembangan ilmu.

Magelang, 10 Agustus 2018

Penulis

## ABSTRAK

Seseorang yang memiliki tanah Hak Milik namun telah berpindah kewarganegaraannya maka tidak dapat dikatakan sebagai subyek Hak Milik serta tidak dapat melakukan perbuatan hukum dengan cara jual beli. Perbuatan hukum yang bisa dilakukan oleh Warga Negara Asing untuk mengalihkan Hak Milik atas tanah yaitu dengan cara pelepasan hak dengan pemberian ganti kerugian terlebih dahulu agar pihak yang memerlukan tanah tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang dikehendaki. Berkaitan dengan permohonan hak atas tanah karena pelepasan hak dengan pemberian ganti kerugian oleh Warga Negara Asing, terdapat suatu kasus antara Nyonya Atik Mardiyanti Wickes dengan Nyonya Ferawati Hermawan yang terjadi di Kota Magelang. Pelaksanaan pelepasan hak dengan ganti kerugian oleh Warga Negara Asing yang diikuti permohonan hak atas tanah terdapat beberapa permasalahan antara lain bagaimana proses pemberian ganti kerugian pelepasan tersebut padahal fakta yang terjadi yaitu jual beli atas tanah serta bagaimana proses pelepasan dan permohonan hak atas tanah tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis*, sedangkan penentuan sampel menggunakan metode *purposive sampling*. Alat penelitian meliputi studi kepustakaan dan wawancara. Metode analisis data dilakukan dengan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Proses pemberian ganti kerugian akibat dari pelepasan hak oleh WNA di Kota Magelang didasarkan atas kesepakatan kedua pihak. Bentuk ganti kerugian yang diberikan oleh Nyonya Ferawaty Hermawan sebagai pihak yang memerlukan tanah kepada Nyonya Atik Mardiyati Wickes sebagai pihak yang memiliki tanah berupa uang dengan besaran nilai yang disepakati kedua pihak yaitu Rp. 250.000.000,-. Berkaitan dengan besaran nilai yang sama dengan nilai transaksi jualbeli yang tidak terlaksana tersebut yaitu karena nilai ganti kerugian tersebut merupakan konversi dari nilai jualbeli yang tidak terlaksana. Proses pelepasan hak akta pelepasan hak di hadapan notaris Suharni,S.H., nomor 54 tertanggal 25 Juli 2017. Akta pelepasan hak dibuat setelah terjadi kesepakatan antara pemegang hak dalam hal ini Nyonya Atik Mardiyati selaku WNA dengan Nyonya Ferawaty Hermawan selaku pihak yang membutuhkan tanah tersebut yang berstatus sebagai WNI sehingga memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik atas tanah. Permohonan Hak Milik atas tanah yang diajukan oleh Nyonya Ferawaty Hermawan kepada Kantor Pertanahan disetujui dengan diterbitkannya sertipikat Hak Milik atas nama yang bersangkutan.

Kata kunci : permohonan hak, pelepasan hak, warga negara asing

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Halaman Pengesahan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Surat Pernyataan.....	iii
Motto.....	v
Halaman Persembahan .....	vi
Kata Pengantar .....	vii
Abstrak .....	ix
Daftar Isi.....	x
BAB I.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Sistematika Skripsi.....	6
BAB II.....	8
A. Hak-Hak Atas Tanah.....	8
1. Pengertian Hak-hak Atas Tanah.....	8
2. Dasar Hukum Hak-hak Atas Tanah.....	9
3. Macam-macam Hak-hak Atas Tanah .....	10
B. Permohonan Hak Atas Tanah.....	24
1. Pengertian Permohonan Hak Atas Tanah.....	24
2. Dasar Hukum Permohonan Hak Atas Tanah.....	25
3. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah .....	26
C. Pelepasan Hak .....	30
1. Pengertian Pelepasan Hak .....	30
2. Dasar Hukum Pelepasan Hak .....	37
3. Akibat Hukum Pelepasan Hak.....	40
4. Tata Cara Pelepasan Hak.....	41
5. Tata Cara Pemberian Ganti Kerugian.....	44
D. Kepemilikan Hak-hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing.....	45

1. Pengertian WNA .....	45
2. Hak Atas Tanah yang dapat Dimiliki oleh WNA.....	46
3. Wewenang WNA Terhadap Hak Atas Tanah yang dikuasai.....	48
4. Peralihan Hak-hak Atas Tanah oleh WNA .....	49
BAB III .....	51
A. Metode Pendekatan .....	51
B. Bahan Penelitian.....	52
C. Spesifikasi Penelitian .....	52
D. Populasi dan Sampling.....	53
E. Alat Penelitian .....	54
F. Metode Analisa Data.....	55
BAB IV .....	56
A. Gambaran Kasus .....	56
B. Proses Pemberian Ganti Kerugian atas Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang .....	57
C. Proses Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang .....	62
D. Proses Permohonan Hak Atas Tanah Akibat dari Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang .....	69
BAB V.....	77
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran-saran .....	78
DAFTAR PUSTAKA .....	79
A. Buku-buku	79
B. Peraturan Perundang-undangan.....	79
C. Tesis .....	81
D. Jurnal .....	81
E. Internet .....	81
LAMPIRAN.....	82

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Ketentuan yuridis mengenai eksistensi tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. UUPA merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut.<sup>1</sup> Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang, atau badan hukum. Jenis hak atas tanah bermacam-macam, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan lain sebagainya.

Menurut UUPA Pasal 20 ayat (1) dan (2), Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Hak milik memiliki fungsi sosial. Hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat umum. Hal tersebut didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan

---

<sup>1</sup> Dzulkifli Umar dan Jimmy P. *Kamus Hukum*. (Surabaya: Grahamedia Press, 2012) hal.183

fungsi sosial dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya.

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Milik dapat beralih maksudnya bahwa Hak Milik dapat berpindah haknya dari subyek hak kepada subyek hak lain karena adanya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan, sedangkan Hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik dapat berpindah kepada subyek hak lain karena adanya perbuatan hukum, misalnya karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan lain-lain.

Menurut UUPA Pasal 21 ayat (3), Warga Negara Asing (WNA) hanya berhak memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan. Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki Hak Milik atas tanah namun telah kehilangan kewarganegaraannya akibat perkawinan campuran wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Perkembangan jumlah penduduk dan kemajuan pembangunan meningkatkan permintaan adanya tanah sebagai tempat untuk melakukan aktifitas. WNI yang memerlukan tanah dapat memenuhi kebutuhan tersebut dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Peralihan

Hak Milik dapat dilakukan dengan jual beli, tukar menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perwakafan, serta menjadikan Hak Milik sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan karena pelepasan hak.<sup>2</sup> Menurut Pasal 21 UUPA, seseorang yang memiliki tanah Hak Milik namun telah berpindah kewarganegaraannya maka seseorang tersebut tidak dapat dikatakan sebagai subyek Hak Milik serta tidak dapat melakukan perbuatan hukum dengan cara jual beli. Perbuatan hukum yang bisa dilakukan oleh WNA untuk mengalihkan Hak Milik atas tanah yaitu dengan cara pelepasan hak terlebih dahulu agar pihak yang memerlukan tanah tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang dikehendaki tersebut.

Menurut Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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 akta pelepasan hak yang dibuat di hadapan notaris, atau surat keterangan pelepasan hak yang dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau surat keterangan pelepasan hak yang dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Setelah dilakukan pelepasan hak dengan pemberian ganti kerugian, maka pihak

---

<sup>2</sup>HM. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) hlm.101

yang memerlukan tanah tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang dikehendaki kepada Kantor Pertanahan.

Berkaitan dengan permohonan hak atas tanah beserta bangunan karena pelepasan hak dengan pemberian ganti kerugian oleh WNA, terdapat suatu kasus antara Nyonya Atik Mardiyanti Wickes dengan Nyonya Ferawati Hermawan yang terjadi di wilayah Kota Magelang. Pelaksanaan pelepasan hak dengan ganti kerugian oleh WNA yang diikuti permohonan hak atas tanah terdapat beberapa permasalahan antara lain bagaimana proses pemberian ganti kerugian pelepasan tersebut padahal fakta yang terjadi yaitu jual beli atas tanah serta bagaimana proses pelepasan dan permohonan hak atas tanah tersebut.

Dari uraian di atas, Penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dan mengangkat permasalahan ini menjadi sebuah skripsi dengan judul “STUDI KASUS PERMOHONAN HAK ATAS SEBIDANG TANAH KARENA PELEPASAN OLEH WARGA NEGARA ASING DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAGELANG”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas dapat dikemukakan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Proses Pemberian Ganti Kerugian atas Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang?
2. Bagaimana Proses Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang?

3. Bagaimana Proses Permohonan Hak Atas Tanah Akibat dari Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana Proses Pemberian Ganti Kerugian atas Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang;
2. Untuk mengetahui Proses Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang;
3. Untuk mengetahui Proses Permohonan Hak Atas Tanah Akibat dari Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi peneliti, masyarakat, kalangan akademis. Manfaat penelitian ini yaitu :

1. Bagi Peneliti

Manfaat bagi peneliti yaitu menambah ilmu pengetahuan dan wawasan mengenai permohonan hak atas sebidang tanah karena pelepasan oleh WNA di Kota Magelang.

2. Bagi Masyarakat

Manfaat bagi masyarakat yaitu memberikan informasi dan pengetahuan kepada masyarakat mengenai permohonan hak atas sebidang tanah karena pelepasan oleh WNA di Kota Magelang.

3. Bagi Kalangan Akademis

Manfaat bagi kalangan akademis yaitu menambah ilmu pengetahuan dan sumber referensi dalam hukum perdata agraria

khususnya berkaitan dengan permohonan hak atas tanah karena pelepasan oleh WNA.

#### **E. Sistematika Skripsi**

Sistematika adalah urutan persoalan yang diterangkan dalam bentuk tulisan secara keseluruhan dari permulaan hingga akhir untuk mendatangkan pembahasan yang terarah. Untuk itu penyusun membuatnya dalam beberapa bagian yang saling terkait, yaitu sebagai berikut:

1. Bagian awal skripsi : pada bagian ini berisi Halaman Judul, Halaman Persetujuan, Halaman Pengesahan, Surat Pernyataan, Motto, Halaman Persembahan, Kata Pengantar, Abstrak dan Daftar Isi.
2. Bagian utama skripsi:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

BAB I ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Sistematika Skripsi.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

BAB II penulis menguraikan Tinjauan Pustaka, terdiri dari empat sub bab, pertama tentang Hak-hak Atas Tanah yang memuat Pengertian, Dasar Hukum dan Macam-macam Hak-hak Atas Tanah meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, kedua tentang Permohonan Hak Atas Tanah yang memuat Pengertian, Dasar Hukum dan Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah, ketiga tentang Pelepasan Hak yang memuat Pengertian meliputi Pelepasan Hak dalam Rangka Pembaharuan Hak, Perubahan Hak, untuk Memperoleh Hak Atas Tanah, Kepentingan Umum oleh

Pemerintah, untuk Kepentingan Swasta, Dasar Hukum, Akibat Hukum, Tata Cara Pelepasan Hak dan Pemberian Ganti Kerugian, keempat tentang Kepemilikan Hak-hak Atas Tanah oleh WNA yang memuat Pengertian WNA, Hak Atas Tanah yang dapat dimiliki WNA, Wewenang WNA Terhadap Hak Atas Tanah yang Dimiliki dan Peralihan Hak-hak Atas Tanah oleh WNA.

### BAB III METODE PENELITIAN

BAB III ini akan diuraikan tentang cara memperoleh data dalam penyusunan skripsi ini antara lain menguraikan tentang Metode Pendekatan, Bahan Penelitian, Spesifikasi Penelitian, Populasi dan Sampling, Alat Penelitian, serta Metode Analisa Data.

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

BAB IV ini penulis menjelaskan mengenai hasil-hasil yang didapat dari penelitian dan pembahasan, meliputi Gambaran Kasus, Proses Pemberian Ganti Kerugian atas Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang, Proses Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang dan Proses Permohonan Hak Atas Tanah Akibat dari Pelepasan Hak Atas Tanah oleh WNA di Kota Magelang.

### BAB V PENUTUP

Setelah menelaah bab demi bab yang masing-masing saling mengisi dan saling berkaitan sampai pada pengertian yang utuh maka dalam bab V ini akan dikemukakan kesimpulan dan saran-saran.

3. Bagian pelengkap skripsi : Daftar Pustaka dan Lampiran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Hak-Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak-hak Atas Tanah**

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris yaitu *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*. Ada dua suku kata yang terkandung dalam istilah hak atas tanah yaitu hak dan tanah. Secara terminologi, hak berarti kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya).

Istilah hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yaitu:

- a Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum;
- b Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang yang bersifat umum yaitu untuk menggunakan tanahnya termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Selain itu, pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang yang bersifat khusus yaitu untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam haknya, misalnya wewenang pada Hak milik yaitu untuk kepentingan pertanian dan/ atau mendirikan bangunan, wewenang pada Hak Guna Bangunan yaitu menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya.<sup>3</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut.<sup>4</sup> Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/ atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>5</sup>

## **2. Dasar Hukum Hak-hak Atas Tanah**

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017), hlm.8

<sup>4</sup> Dzulkifli Umar, dan Jimmy P, *op.cit.*, hlm.183

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Cetakan ke-4). (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group,2012), hlm.84

perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>6</sup>

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya. Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanah, namun pemegang hak atas tanah dibatasi haknya oleh UUPA maupun peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

### **3. Macam-macam Hak-hak Atas Tanah**

Macam-macam hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

- a Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan;
- b Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam-macam hak atas tanah ini salah satunya yaitu Hak Tanggungan;

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. (Cetakan ke-2). (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2006), hlm.87

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini bersifat sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dalam skripsi ini, Penulis hanya akan memaparkan jenis-jenis hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Berikut uraian tentang jenis-jenis hak atas tanah yang dimaksud:

- a. **Hak Milik**

Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, Hak Pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di atas hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hanya Hak Miliklah yang “ter” (artinya paling) kuat dan terpenuh.<sup>7</sup>

Hak Milik dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya hidup. Apabila pemiliknya meninggal dunia maka Hak Milik atas tanah tersebut dapat dialihkan secara turun-temurun kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.<sup>8</sup> Adapun yang berhak menjadi subyek Hak Milik menurut Pasal 21 UUPA yaitu:

- 1) warga negara Indonesia;
- 2) badan-badan hukum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dalam peraturan perundang-undangan, seperti bank-bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial;
- 3) orang asing yang memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, namun bila dalam jangka waktu satu tahun tidak dialihkan maka tanah tersebut jatuh pada negara;

---

<sup>7</sup>HM. Arba, *op. cit.*, hlm.97-98.

<sup>8</sup>Urip Santoso, *op. cit.*, hlm.92

- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 UUPA bahwa Hak Milik itu dapat terjadi melalui dua cara yaitu:

- 1) Hak Milik terjadi karena menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Hak Milik terjadi karena:
  - a) penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
  - b) ketentuan Undang-undang.

Menurut Pasal 20 Ayat (2) UUPA, Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Milik dapat beralih maksudnya bahwa Hak Milik dapat berpindah haknya dari subyek hak kepada subyek hak lain karena adanya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan, sedangkan Hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik dapat berpindah kepada subyek hak lain karena adanya perbuatan hukum, misalnya karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan lain-lain.

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu:

- 1) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- 2) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 3) karena ditelantarkan;
- 4) karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah;
- 5) karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah;
- 6) Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.<sup>9</sup>

**b. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan (HGB) dahulu sebelum diatur dalam UUPA bernama Hak Numpang Karang (*recht van opstal*) yang diatur dalam Pasal 711 KUH Perdata, yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Setelah UUPA berlaku Hak Numpang Karang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm.100-101

paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Subjek pemegang HGB menurut Pasal 36 ayat (1), maka yang dapat mempunyai HGB yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia ;
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Menurut Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan HGB yaitu :

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Hak Milik.

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan HGB terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan.

Menurut Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa HGB dapat hapus karena:

- 1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- 2) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:

- a) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
  - b) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
  - c) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 3) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - 4) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
  - 5) ditelantarkan;
  - 6) tanahnya musnah;
  - 7) ketentuan Pasal 20 ayat (2).

**c. Hak Guna Usaha**

Pengertian Hak Guna Usaha (HGU) menurut Pasal 28 Ayat (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Sedangkan menurut KUH

Perdata, Hak Usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.

Ketentuan-ketentuan mengenai HGU dalam UUPA diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No.40 Tahun 1996). Secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

HGU diberikan kepada perorangan dengan luas minimal 5 hektar dan luas maksimal 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum, Hak Guna Usaha diberikan dengan luas minimal 5 hektar dan luas maksimal ditetapkan oleh Kepala BPN (Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 PP No.40 Tahun 1996).

Adapun yang berhak menjadi subyek HGU menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 5 PP No.40 Tahun 1996 yaitu:

- 1) warga negara Indonesia;
- 2) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bagi pemegang HGU yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGU maka dalam 1 tahun wajib melepaskan atau

mengalihkan tanah HGU tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang HGU.

HGU diberikan berdasarkan Penetapan Pemerintah, yaitu dengan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kepala BPN. SKPH ini wajib didaftarkan oleh Pemohon pada BPN agar dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak.

HGU dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Bagi perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk jangka waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang HGU dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan dan pembaharuan HGU dapat dilakukan atas permohonan pemegang hak bila memenuhi syarat:

- 1) tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- 2) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- 3) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Hak pemegang HGU yaitu dapat mengusahakan tanahnya sesuai luas dan jangka waktu yang telah diberikan. Mengenai persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon hak

jika ingin mendaftarkan HGU, yang mana hal ini juga telah diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP No.40 Tahun 1996, yaitu :

- 1) membayar uang pemasukan kepada negara;
- 2) melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- 3) mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- 4) membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;
- 5) memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 6) menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
- 7) menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada negara sesudah hak tersebut hapus;
- 8) menyerahkan sertifikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Menurut Pasal 33 UUPA, HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan atas

HGU hapus seiring dengan hapusnya HGU, namun tidak menghapuskan utang piutang yang terjadi antara kreditur dan debitur.

HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain melalui jual-beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan. Peralihan HGU karena jual beli wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan adanya Berita Acara Lelang, sedangkan peralihan HGU melalui pewarisan wajib dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Penyebab hapusnya HGU diatur dalam Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 ayat (1) PP No.40 Tahun 1996. HGU menjadi hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- 2) dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14 PP No.40 Tahun 1996 serta putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

- 3) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- 5) ditelantarkan;
- 6) tanahnya musnah;
- 7) pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat untuk dapat mempunyai HGU sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA.

**d. Hak Pakai**

Hak Pakai menurut UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini. Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Secara singkat Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil tanah yang langsung

dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban tertentu bagi pemegang haknya.<sup>10</sup>

Menurut Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996, yang dapat mempunyai Hak Pakai yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai yaitu tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik. Berdasarkan ketentuan Pasal 42-44 PP No. 40 Tahun 1996, Hak Pakai terjadi karena :

- 1) Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- 2) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan atas keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk atas usul pemegang hak pengelolaan;

---

<sup>10</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, edisi revisi (Jakarta:2007), hlm.164.

- 3) Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pendaftaran dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku;
- 4) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Hak Pakai atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan. Peralihan Hak Pakai terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Setiap peralihan Hak Pakai wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996

menentukan bahwa Hak Pakai dapat hapus karena :

- 1) jangka waktunya berakhir;
- 2) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik karena :
  - a) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan Pasal 50-52 PP No. 40 Tahun 1996;
  - b) tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak-Hak Pakai dengan pemberi Hak Pakai;
  - c) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat yang tidak terpenuhi;
- 4) dilepaskan oleh pemegang hak;
- 5) dicabut untuk kepentingan umum;
- 6) tanahnya musnah.

## **B. Permohonan Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Permohonan Hak Atas Tanah**

Permohonan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah permintaan kepada orang yang lebih tinggi kedudukannya dan sebagainya. Ketentuan umum Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata

Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan (Permen Agraria No. 9 tahun 1999) mendefinisikan hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Secara umum permohonan hak atas tanah adalah permintaan hak atas tanah kepada negara melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Permohonan hak atas tanah diajukan untuk mendapatkan hak atas tanah dalam bentuk ketetapan pemerintah. Permen Agraria No. 9 tahun 1999 menegaskan Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah Negara, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan, sedangkan tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasi negara sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Berdasarkan pengertian di atas disimpulkan bahwa pemberian hak atas tanah negara adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum.

## **2. Dasar Hukum Permohonan Hak Atas Tanah**

Dasar hukum permohonan hak atas tanah yaitu:

- a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan;
- e. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

### **3. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah**

Menurut Pasal 9 Permen Agraria No. 9 tahun 1999, permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis. Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara tersebut memuat:

- a. keterangan mengenai pemohon:
  - 1) apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
  - 2) apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang

penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- 1) dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- 2) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- 3) jenis tanah (pertanian/non pertanian)
- 4) rencana penggunaan tanah;
- 5) status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

c. lain-lain:

- 1) keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- 2) keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Hak Milik diajukan kepada Menteri Agraria dan Pertanahan/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor

Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dilampiri dengan :

- a. mengenai pemohon:
  - 1) jika perorangan: fotocopi surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
  - 2) jika badan hukum: fotocopi akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. mengenai tanahnya:
  - 1) data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - 2) data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
  - 3) surat lain yang dianggap perlu;
- c. surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Menurut Pasal 13 Permen Agraria No. 9 tahun 1999, setelah semua berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik

permohonan Hak Milik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*);
- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara; atau
- c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a. dan huruf b., yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah negara yang

dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

## **C. Pelepasan Hak**

### **1. Pengertian Pelepasan Hak**

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, hingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara.<sup>11</sup> Selain itu, pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanah yang dikuasainya untuk kepentingan pihak lain dengan/atau tanpa pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Pelepasan hak atas tanah dapat dibuat dengan akta notaris atau surat pernyataan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya. Dengan pelepasan hak atas tanah berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan hak atas tanah kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Christina Octavia, *Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)*, (Tesis pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok:2012), hlm.30

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Jakarta:Kencana Prenadamedia Grup, 2017), hlm.41.

Pada dasarnya, pelepasan hak atas tanah meliputi banyak aspek. Seperti pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak dalam rangka untuk memperoleh hak atas tanah, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta maupun pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.

**a Pelepasan Hak dalam Rangka Pembaharuan Hak**

Pembaharuan hak menurut Permen Agraria No. 9 tahun 1999 adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir. Hak atas tanah yang dapat dimohonkan pembaharuan hak yaitu HGB, HGU, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

Permohonan pembaharuan hak dilakukan jika dalam tenggang 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut pemegang hak tidak melakukan perpanjangan hak atas tanah. Permohonan pembaharuan diajukan kepada Kantor Pertanahan setempat dengan melampiri data pemohon hak serta dasar penguasaan tanah tersebut. Dasar penguasaan tanah tersebut dapat berupa akta pelepasan dalam hal tanah yang dimohon yaitu HGB, akta pelepasan kawasan hutan atau akta pelepasan bekas tanah milik adat dalam hal tanah HGU serta penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan

kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat dalam hal tanah Hak Pengelolaan.

**b. Pelepasan Hak dalam Rangka Perubahan Hak**

Perubahan hak menurut Permen Agraria No. 9 tahun 1999, adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

Pelepasan hak yang diikuti dengan permohonan hak atas tanah dilakukan apabila calon pemegang hak yang baru tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah sehingga untuk melakukan pengalihan hak harus melalui pelepasan hak.

**c. Pelepasan Hak dalam Rangka untuk Memperoleh Hak Atas Tanah**

Menurut Permen Agraria No. 9 tahun 1999, pemberian hak atas tanah tanah akibat dari pelepasan hak diberikan oleh Pemerintah secara individual maupun kolektif. Pemberian hak secara individual adalah pemberian hak atas sebidang tanah kepada seorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak sedangkan pemberian hak secara kolektif adalah

pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada seorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak bersama, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa subyek pemohon hak yaitu:

- 1) perorangan;
- 2) badan hukum.

**d. Pelepasan Hak dalam Rangka Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum oleh Pemerintah**

Pelepasan hak dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak..

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- 1) kemanusiaan;
- 2) keadilan;
- 3) kemanfaatan;
- 4) kepastian;
- 5) keterbukaan;
- 6) kesepakatan;

- 7) keikutsertaan;
- 8) kesejahteraan;
- 9) keberlanjutan; dan
- 10) keselarasan.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Pengadaan tanah diselenggarakan oleh pemerintah.

Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan:

- 1) pertahanan dan keamanan nasional;
- 2) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- 3) waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;

- 4) pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- 5) infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 6) pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- 7) jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- 8) tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 9) rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 10) fasilitas keselamatan umum;
- 11) tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 12) fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- 13) cagar alam dan cagar budaya;
- 14) kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- 15) penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 16) prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 17) prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- 18) pasar umum dan lapangan parkir umum.

Lembaga Pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lembaga Pertanahan mengumumkan penilai yang telah ditetapkan untuk

melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah. Penilai yang ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan dan apabila terdapat pelanggaran dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- 1) tanah;
- 2) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- 3) bangunan;
- 4) tanaman;
- 5) benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau;
- 6) kerugian lain yang dapat dinilai.

Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara dan menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- 1) uang;
- 2) tanah pengganti;
- 3) permukiman kembali;
- 4) kepemilikan saham, atau;
- 5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

**e Pelepasan Hak dalam Rangka untuk Kepentingan Swasta**

Perolehan hak atas tanah dalam pengadaan tanah oleh perusahaan swasta dapat dilakukan dengan jual beli atau pelepasan hak atas tanah. Perolehan hak atas tanah melalui jual beli dapat dilaksanakan apabila tanah yang tersedia HGB, HGU atau Hak Pakai. Namun apabila tanah yang tersedia Hak Milik maka harus dilakukan pelepasan hak terlebih dahulu karena perusahaan sebagai calon pemegang hak tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik. Pelepasan tersebut dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pemegang hak. Penetapan ganti kerugian dilakukan dengan musyawarah mufakat antara kedua pihak.

**2. Dasar Hukum Pelepasan Hak**

Dasar hukum pelepasan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 27 UUPA. Pasal 27 UUPA menyebutkan bahwa Hak Milik hapus bila:

- a tanahnya jatuh kepada Negara :
- 1) karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
  - 2) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  - 3) karena ditelantarkan;

- 4) karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2;
- b. tanahnya musnah.

Dasar hukum pelepasan HGU atas tanah diatur dalam Pasal 34 UUPA. Pasal 34 UUPA menyebutkan bahwa HGU hapus bila:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat 2.

Dasar hukum pelepasan HGB atas tanah diatur dalam Pasal 40 UUPA. Pasal 40 UUPA menyebutkan bahwa HGB hapus bila:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat 2.

Penyerahan dengan sukarela ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan tujuan agar diberikan kemudahan kepada satu pihak tertentu dengan hak tanah yang baru, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengelolaan, atau hak pakai. Acara tersebut dikenal dari sudut pemilik sebagai “melepaskan hak” dan dari sudut yang akan menerima tanahnya sebagai “membebaskan hak”. Cara melepaskan hak atau membebaskan hak itu ditempuh jika suatu pihak bermaksud untuk memperoleh dan menguasai tanah tertentu yang berstatus hak milik, sedang ia sendiri tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak itu.<sup>13</sup>

Secara khusus dasar hukum pelepasan hak oleh warga negara asing diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA yaitu Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

---

<sup>13</sup> Soejono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003), hlm.21

Pelepasan Hak merupakan salah satu sarana bagi seorang WNI untuk memperoleh tanah yang diperlukan, jika tanah yang tersedia berstatus Hak Milik namun dikuasai oleh WNA lebih dari satu tahun. Oleh karena WNA tidak boleh memiliki Hak Milik lebih dari satu tahun, jika dilakukan jual beli maka jual beli tersebut batal demi hukum. Hak Milik tersebut akan menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah milik Negara, sedangkan harga yang telah dibayarkan kepada penjual tidak dapat dituntut kembali sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA. Atas dasar ketentuan tersebut, agar WNI tersebut dapat memperoleh tanah Hak Milik yang tersedia tanpa melanggar hukum, maka disediakan tata cara memperoleh tanah melalui pelepasan hak dengan pemberian ganti kerugian dengan diikuti permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan.

### **3. Akibat Hukum Pelepasan Hak**

Akibat hukum dari adanya pelepasan hak yaitu tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Pihak yang memerlukan tanah tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru ke Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya sehingga pihak yang bersangkutan mendapatkan hak atas tanah sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup><http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4e4ced09c8bca/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan>

#### **4. Tata Cara Pelepasan Hak**

Pelepasan hak atas tanah tidak dapat dilakukan oleh pengadilan negeri atau pengadilan luar negeri. Menurut Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya yaitu dengan:

- a. akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) atau;
- b. 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 letak tanah yang bersangkutan atau;
- c. 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.

Tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum tersebut yaitu:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pada saat ini mengenai Notaris diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN). Kewenangan Notaris yaitu :

- a. membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan

untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;

- b. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- d. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- e. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- f. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- g. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- h. membuat Akta risalah lelang;
- i. kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dari 2 (dua) pejabat umum yang terkait dengan pembuatan akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dapat dijelaskan bahwa pejabat umum yang berhak membuat akta pelepasan hak atas tanah yaitu Notaris.

## 5. Tata Cara Pemberian Ganti Kerugian

Dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah terdapat unsur pemberian ganti kerugian. Ganti kerugian diberikan oleh pihak yang memerlukan tanah kepada pihak pemegang hak atas tanah. Bentuk dan besarnya ganti kerugian ditetapkan atas dasar kesepakatan dalam musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pihak pemegang hak atas tanah. Ganti kerugian diberikan untuk:

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.<sup>15</sup>

Bentuk ganti kerugian dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat berupa:

- a. uang; dan/atau
- b. tanah pengganti; dan/atau
- c. pemukiman kembali.<sup>16</sup>

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat dilakukan apabila sudah tercapai kesepakatan dalam musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah mengenai dan besarnya ganti kerugian. Kalau sudah tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, maka dibuatlah akta pelepasan hak atas tanah atau surat pernyataan pelepasan hak atas tanah. Seiring dengan penandatanganan akta pelepasan hak atas tanah

<sup>15</sup>Urip Santoso, *Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta*. (Surabaya:Universitas Airlangga,2010), hlm.330

<sup>16</sup>*Ibid.*, hlm.331

atau surat pernyataan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah, maka pihak yang memerlukan tanah menyerahkan ganti kerugian secara langsung kepada pemegang hak atas tanah.<sup>17</sup>

#### **D. Kepemilikan Hak-hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing**

##### **1. Pengertian WNA**

Warga negara ialah seseorang yang bertempat tinggal di sebuah wilayah negara tertentu yang dengan memiliki status warga negara maka timbulah sebuah hubungan negara dengan warga negara dengan adanya sebuah hak dan kewajiban terhadap negara tersebut begitupun sebaliknya. Dan warga negara Indonesia memiliki sebuah pengertian yakni orang-orang asli bangsa Indonesia serta orang-orang dari bangsa lain yang seperti tercantum dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 mengenai Kewarganegaraan Republik Indonesia, warga negara merupakan warga dari sebuah negara yang ditentukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Pengertian warga negara asing merupakan seseorang yang tinggal dan menetap di sebuah negara tertentu namun bukan berasal dari negara tersebut juga tidak secara resmi terdaftar sebagai warga negara, yang memiliki tujuan yang beragam, misalnya dalam rangka menempuh pendidikan, bisnis maupun hal lainnya. Meskipun status seseorang tersebut adalah warga negara asing di Indonesia, seseorang tersebut tetap memiliki hak dan juga kewajiban terhadap negara yang di tinggalkannya. Sedangkan pengertian dari penduduk Indonesia menurut Pasal 26 ayat (2) UUD 1945 adalah seseorang baik

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm.331

warga negara Indonesia maupun orang asing yang berdomisili dan tinggal di wilayah negara. Maka dari itu, Warga Negara Asing (WNA) memiliki pengertian sebagai penduduk disaat seseorang tersebut telah tinggal dan menetap di wilayah negara Indonesia selama 1 tahun berturut-turut. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing menurut PP No. 103 Tahun 2015 adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

## **2. Hak Atas Tanah yang dapat Dimiliki oleh WNA**

Dalam tatanan Hukum Pertanahan Nasional, hubungan hukum antara orang, baik warga negara Indonesia (WNI) maupun warga negara asing (WNA), serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah, telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah prinsip nasionalitas. Hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945.<sup>18</sup>

Kepemilikan hak-hak atas tanah beserta bangunan bagi WNA di Indonesia diatur dalam Pasal 41,42, dan 45 UUPA yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak

---

<sup>18</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Hak atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Cetakan ke-2), (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2008), hlm.1

Pakai serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (PP No. 103 Tahun 2015).

Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan. Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian Hak Pakai yaitu Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. WNI yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan WNI lainnya jika perkawinan tersebut dilakukan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri, yang dibuat dengan akta notaris. Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing yaitu :

- a. Rumah Tunggal di atas tanah:
  - 1) Hak Pakai; atau
  - 2) Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.

Orang Asing diberikan Hak Pakai untuk Rumah Tunggal pembelian baru dan Hak Milik atas Sarusun di atas Hak Pakai untuk Sarusun pembelian unit baru. Hak Pakai diberikan dalam jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai 20 tahun.

Orang asing maupun badan hukum yang memiliki perwakilan di Indonesia berhak mempunyai hak sewa atas tanah, ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu, sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

### **3. Wewenang WNA Terhadap Hak Atas Tanah yang dikuasai**

Orang Asing yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, berinvestasi atau melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia yang dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu, ia membutuhkan tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Arti kata orang asing yang berkedudukan di Indonesia yakni orang asing yang memiliki izin tinggal di Indonesia. Selain itu, izin tinggal bagi orang asing ini diperlukan bagi orang asing yang ingin memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tunggal atau satuan rumah susun. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Izin tinggal ini dibagi menjadi 5 (lima) yaitu:

- a izin tinggal diplomatik;
- b izin tinggal dinas;

- c. izin tinggal kunjungan;
- d. izin tinggal terbatas, dan
- e. izin tinggal tetap.

Kepemilikan hak atas tanah oleh orang asing juga dapat disebabkan karena adanya perkawinan campuran dengan WNI atau karena warisan.

#### **4. Peralihan Hak-hak Atas Tanah oleh WNA**

Menurut UUPA Pasal 21 ayat (3), Warga Negara Asing (WNA) hanya berhak memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan. Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki Hak Milik atas tanah yang diperoleh karena warisan namun telah kehilangan kewarganegaraannya akibat perkawinan campuran wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Hak Pakai yang dimiliki Orang Asing dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai yang dimiliki Orang Asing dapat beralih maksudnya bahwa hak tersebut dapat berpindah haknya dari subyek hak kepada subyek hak lain karena adanya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan. Dalam hal ahli waris merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan Hak Pakai yang dimiliki Orang Asing dapat dialihkan maksudnya hak tersebut dapat berpindah kepada subyek hak lain karena adanya perbuatan hukum, misalnya karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan lain-lain.

Orang Asing atau ahli waris yang merupakan Orang Asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun hak atas rumah dan tanahnya tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat maka:

- a. rumah di lelang oleh Negara dalam hal dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara dan hasil lelang tersebut menjadi hak bekas pemegang hak;
- b. rumah menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dalam hal rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian merupakan rangkaian kegiatan ilmiah dalam rangka pemecahan suatu permasalahan. Penelitian memerlukan suatu metodologi yang tepat agar dapat menganalisa suatu masalah secara akurat sekaligus memberikan alternatif pemecahan masalah tersebut.

Penelitian sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran suatu sistematis, metodologi dan konsisten karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa terhadap data yang telah dikumpulkan sehingga tanpa metodologi seorang peneliti tidak mungkin mampu menemukan dan menganalisa suatu permasalahan untuk mengungkap kebenaran.

Dengan metodologi ini, diharapkan agar dapat mengetahui dukungan satu sama lain sehingga penelitian ini mempunyai bobot yang cukup memadai dan memberi kesimpulan-kesimpulan yang tidak meragukan. Adapun metodologi yang digunakan dalam penelitian untuk penyusunan skripsi ini yaitu:

#### **A. Metode Pendekatan**

Metode yang dipakai dalam penelitian untuk penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke – 15. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2013), hal. 13–14.

## **B. Bahan Penelitian**

### **1. Data Primer**

Data primer yaitu sejumlah keterangan atau fakta langsung diperoleh dari hasil penelitian di lapangan, dalam hal ini penulis mendapatkan data primer dari Kantor Pertanahan Kota Magelang dan Notaris Suharni,S.H. dengan cara:

#### **a. Wawancara**

yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab dengan pihak yang terkait.

#### **b. Observasi**

yaitu suatu bentuk pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan pengamatan dan pencatatan secara langsung terhadap obyek penelitian beserta masalah-masalah yang berkaitan dengan penelitian agar didapat data yang benar-benar sesuai dengan yang diinginkan.

### **2. Data Sekunder**

Data sekunder yaitu suatu data yang diperoleh secara tidak langsung. Data sekunder merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh penulis berupa literatur, arsip, perundang-undangan serta dokumen resmi lainnya.

## **C. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum

positif yang menyangkut permasalahan di atas. Penelitian ini juga dilakukan dengan mendeskripsikan secara sistematis, faktual, akurat terhadap suatu objek yang ditetapkan untuk menemukan sifat-sifat, karakteristik serta faktor-faktor tertentu, dimulai dari faktor dan teori yang umum yang dipublikasikan terhadap data yang diperoleh untuk menjawab permasalahan, dan kemudian dianalisa dalam bentuk laporan penelitian, yang dikemas dalam bentuk skripsi.

#### **D. Populasi dan Sampling**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari obyek/ subyek yang memiliki kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini yaitu Kantor Badan Pertanahan Kota Magelang.

Sampling adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut, ataupun bagian kecil dari anggota populasi yang diambil menurut prosedur tertentu, sehingga dapat mewakili populasinya. Sampling dalam penelitian ini yaitu berkas Pelepasan Hak an. Nyonya Atik Mardiyanti Wickes dan berkas Permohonan Atas Hak Tanah an. Nyonya Ferawaty Hermawan.

Metode pengambilan sampling dalam penelitian ini menggunakan *non probability sampling* yaitu teknik yang tidak memberikan peluang atau kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi responden,<sup>20</sup> dengan menggunakan *teknik purposive sampling* yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan/ penelitian subyektif dari

---

<sup>20</sup>Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004) , hlm. 87

peneliti, jadi dalam hal ini peneliti menentukan sendiri responden yang dianggap dapat mewakili populasi.<sup>21</sup>

Responden dalam penelitian ini yaitu:

1. Kantor Badan Pertanahan Kota Magelang;
2. Notaris Suharni, S.H.;
3. Notaris Dora Pawitra Setyorini, S.H., M.Kn.

#### **E. Alat Penelitian**

Alat penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi:

1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu suatu cara untuk mencari kejelasan dari pokok permasalahan yang akan diteliti dengan cara mempelajari buku-buku dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, guna mendapatkan landasan teori yang kuat.

2. Wawancara/ Interview

Wawancara/ Interview yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada responden merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.<sup>22</sup> Alat yang digunakan yaitu pedoman wawancara berupa daftar pertanyaan yang memuat pokok-pokok yang akan ditanyakan. Daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara ini bertujuan untuk menghindari agar tidak melebar dari pokok pembicaraan tidak boleh menyimpang dari apa yang telah ditentukan. Daftar pertanyaan yang digunakan dalam wawancara ini bersifat

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm.91

<sup>22</sup> Ronny Hanintjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 59

terbuka, yaitu jawaban yang diberikan responden tidak terikat (tidak terbatas) dengan tujuan agar responden bebas dalam memberikan jawaban.

#### **F. Metode Analisa Data**

Data sekunder yang diperoleh dalam penelitian ini akan diolah dan dianalisis dengan analisa kualitatif. Analisa kualitatif adalah suatu cara penulisan yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang diperoleh dari pustaka maupun responden diteliti dan dipelajari sebagai suatu bentuk yang utuh kemudian dituangkan dalam bentuk skripsi.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang dilakukan, maka Penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pemberian ganti kerugian akibat dari pelepasan hak oleh WNA di Kota Magelang didasarkan atas kesepakatan kedua pihak. Bentuk ganti kerugian yang diberikan oleh Nyonya Ferawaty Hermawan sebagai pihak yang memerlukan tanah kepada Nyonya Atik Mardiyati Wickes sebagai pihak yang memiliki tanah berupa uang dengan besaran nilai yang disepakati kedua pihak yaitu Rp. 250.000.000,-. Berkaitan dengan besaran nilai yang sama dengan nilai transaksi jualbeli yang tidak terlaksana tersebut yaitu karena nilai ganti kerugian tersebut merupakan konversi dari nilai jualbeli yang tidak terlaksana.
2. Proses pelepasan hak oleh WNA di Kota Magelang dapat dilakukan dengan cara membuat akta pelepasan hak di hadapan notaris. Dalam kasus ini akta pelepasan dibuat di hadapan notaris Suharni,S.H., nomor 54 tertanggal 25 Juli 2017. Akta pelepasan hak dibuat setelah terjadi kesepakatan antara pemegang hak dalam hal ini Nyonya Atik Mardiyati selaku WNA dengan Nyonya Ferawaty Hermawan selaku pihak yang membutuhkan tanah tersebut yang berstatus sebagai WNI sehingga memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik atas tanah. Setelah proses pembuatan akta pelepasan hak selesai serta pemberian

ganti kerugian dibayarkan maka tahap selanjutnya yaitu proses validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan validasi Pajak Penghasilan (PPH). Setelah proses validasi selesai serta berkas-berkas lengkap maka proses dapat dilanjutkan dengan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan.

3. Permohonan Hak Milik atas tanah yang diajukan oleh Nyonya Ferawaty Hermawan kepada Kantor Pertanahan disetujui dengan diterbitkannya sertipikat Hak Milik atas nama yang bersangkutan.

#### **B. Saran-saran**

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang dilakukan, maka Penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Disarankan kepada Kantor Pertanahan agar memberikan sosialisasi kepada masyarakat mengenai perbedaan pelepasan hak dengan jual beli supaya tidak terjadi kesalahpahaman dalam memahami bentuk peralihan hak atas tanah.
2. Disarankan kepada Kantor Pertanahan agar meningkatkan sistem tertib administrasi pertanahan supaya status kepemilikan Hak Milik atas tanah bagi WNI yang akan pindah kewarganegaraan dapat diketahui sejak dini.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Adrian Sutedi. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Cetakan ke-2). Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2006. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. (Cetakan ke-17). Jakarta: Djambatan.
- Dzulkifli Umar dan Jimmy P. 2012. *Kamus Hukum*. Surabaya: Grahamedia Press.
- H.M. Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Maria Sumardjono, S.W. 2008. *Alternatif Kebijakan Hak atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. (Cetakan ke-2). Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.
- \_\_\_\_\_. 2008. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. (Cetakan ke-5 Edisi Revisi). Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.
- Nico Ngani, dll. 2012. *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Soejono dan H. Abdurrahman. 2003. *Prosedure Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*. (Cetakan ke-2). Jakarta: PT, Rineka Cipta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Cetakan ke-15). Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Urip Santoso. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- \_\_\_\_\_. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Cetakan ke-4). Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- \_\_\_\_\_. 2006. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. (Cetakan ke-2). Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

### B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cetakan ke-31. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. 2001.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 mengenai Kewarganegaraan Republik Indonesia

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

**C. Tesis**

Christina Octavia. 2012. *Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)*. Tesis pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok: diterbitkan.

**D. Jurnal**

Urip Santoso. 2010. *Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta*. Surabaya:Universitas Airlangga.

**E. Internet**

<http://fajri-fafa.blogspot.co.id/2013/11/teknik-sampling-probabilitas-dan-non.html> 16 Desember 2017 10:36 WIB

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4fae976f5aed2/surat-pernyataan-pelepasan-hak-atas-tanah> 2 Maret 2018 20:46 WIB

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4e4ced09c8bca/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan> 14 Maret 2018 19:13 WIB