

Proses Pelepasan Hak Milik Dilanjutkan Permohonan Hak Guna Bangunan Di Kantor Badan Pertanahan Nasional

Reydiki Apianta, Sukirno

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
reyda234@gmail.com

Abstract

This study, to find out "The process of releasing property in the application of rights to use building rights in the national lands agency office" to know that the removal of property rights is continued at the land office and the obstacles and the solution. Research methods approach sociological law. Data sources are acquired through several stages, including interviews and search of literature, data analysis includes data reduction, data presentation, and deduction withdrawal. Research shows that the owner gave property to the notary office in process, then registered it in the land office and then enrolled it in the land of the land office and the land became the land of the state, which then became the right by the name of the agency. The first problem was the absence of notice or information on this matter, and the second was that the land office could not solve the problem of disbursement of land rights because the company did not register the release. Land rights at the estate office. The solution the land office offers to solve the problem of the removal of land rights, it is important to see what is the main problem of disconnecting land rights.

Keywords: *property rights; building rights; land.*

Abstrak

Penelitian ini, untuk mengetahui Proses Pelepasan Hak Milik dilanjutkan. Permohonan Hak Guna Bangunan di Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mengetahui proses pelepasan hak milik dilanjutkan di Kantor Pertanahan serta kendala dan solusinya. Metode penelitian menggunakan pendekatan hukum sosiologis. Sumber data diperoleh melalui beberapa tahapan, antara lain melalui wawancara dan penelusuran kepustakaan, analisis data meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosesnya pemilik memberikan hak milik kepada kantor notaris, kemudian mendaftarkannya di kantor pertanahan dan kemudian mendaftarkannya di buku tanah kantor pertanahan dan tanah itu menjadi tanah negara, yang kemudian menjadi hak berdasarkan nama badan yang bersangkutan. Masalah pertama adalah tidak adanya pemberitahuan atau informasi tentang hal ini, dan yang kedua adalah bahwa kantor pertanahan tidak dapat menyelesaikan masalah penyerahan hak atas tanah karena pihak-pihak yang terlibat yaitu perusahaan tidak mendaftarkan pelepasan hak atas tanah tersebut pada kantor pertanahan. Solusi yang ditawarkan Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan permasalahan dalam proses pelepasan hak atas tanah, penting untuk melihat apa yang menjadi masalah utama dari pelepasan hak atas tanah.

Kata kunci: **hak milik; hak bangunan; tanah.**

A. PENDAHULUAN

Berdasarkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, berdasarkan berikut:

- (a) Meletakkan dasar bagi pembangunan hukum agraria nasional sebagai alat untuk mewujudkan

kemakmuran dan kebahagiaan, serta kesejahteraan umum negara dan petani, menjadi bagian dari masyarakat adil dan makmur. (b) Menetapkan kebijakan untuk menetapkan keseragaman dan moderasi dalam hukum pertanahan. (c) Menetapkan prinsip-prinsip dasar untuk menjamin keamanan hukum hak atas tanah bagi semua warga negara. Salah satu tujuan pembentukan UU Pokok Agraria adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah (Ismail, 2012).

Permasalahan tanah saat ini yaitu kegiatan ekonomi seperti jual beli tanah, menyewakan tanah atau menggadaikan tanah untuk mendapatkan kredit dari bank. Masalah tanah diangkat dalam persidangan. Penjaminan kepastian hukum dan keamanan kepemilikan tanah sangat penting untuk mencapai kepastian hukum dan jaminan hak atas, tanah, sehingga setiap orang harus mendaftarkan tanah untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah, disini bukti hak atas tanah yang kokoh (Hamni, 2012).

Pendaftaran tanah akan memberikan kepastian hukum, karena pendaftaran hak atas tanah akan mengakibatkan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Dalam hal ini terdapat hubungan antara maksud dan tujuan pendaftaran tanah dengan tujuan produsen dari Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu adanya kepastian hukum tentang hak atas tanah (Hamni, 2012).

Pembebasan tanah adalah setiap kegiatan untuk tujuan kompensasi tanah untuk pemegang hak. Tata cara pemulihan tanah dilakukan dalam bentuk pelepasan hak tanggungan atau pengalihan hak guna tanah. Pembebasan tanah selain cara ini dilakukan dengan cara jual beli, barter, atau dengan bentuk lain yang diterima secara sukarela oleh yang bersangkutan.

Sifat dari peraturan ini adalah perdata dan ketentuan peraturan seperti Pasal 1320 jo. 1338 KUHPperdata, yaitu harus sepenuhnya memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, perjanjian itu dan dilaksanakan dengan baik oleh para pihak sebagaimana ditentukan. Akuisisi tanah yang ditujukan untuk proyek pengembangan kepentingan umum, ini melibatkan pembebasan lahan. Diharapkan dalam hal ini semua pihak dapat mengetahui bahwa pembentukan lembaga hukum membantu atau membantu pemerintah dalam upayanya menyelenggarakan pembangunan, bernegara dan negara (Octavia, 2010).

Hak pakai diatur dalam Pasal 41 UUPA, yaitu hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah milik negara atau orang lain untuk waktu yang tidak ditentukan. Tidak ada peraturan khusus tentang penggunaan tanah selain pemberian hak, artinya setiap orang yang berhak menggunakan tanah dapat menggunakannya untuk dirinya sendiri atau untuk orang lain. untuk tujuan komersial. Lisensi ini dapat diberikan secara cuma-cuma atau dengan biaya tergantung kesepakatan.

Hak milik adalah hak yang bersifat turun temurun, terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki

oleh orang pribadi atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial Pasal 20 UUPA. Sifatnya kaya, dan paling lengkap, yang berarti bahwa pemilik atau pemilik tanah memiliki kebebasan bertindak, yaitu ia dapat menitipkan tanahnya kepada pihak lain dengan menjualnya, dengan memberikannya (Soimin, 2004). Hak milik adalah yang paling kuat, artinya tidak mudah terhapus dan mudah dilindungi dari campur tangan pihak lain (Sutedi, 2010).

Hak milik dapat ditemukan dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria. Hak milik adalah hak tertinggi yang dapat dimiliki individu dan selamanya. Orang asing tidak diperbolehkan memiliki properti. Saat ini WNI yang menikah dengan WNA tidak termasuk, karena pada saat menikah akan terjadi percampuran harta, menyebabkan pasangan Indonesia berhak memiliki harta benda tersendiri yang akan kehilangan haknya. Untuk memperbaiki ini, perjanjian yang sudah ada sebelumnya dapat dibuat yang mengatur pemisahan aset.

Hak Guna, Bangunan diatur dalam Pasal 35-40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Pokok Agraria. Ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Bangunan.

Menurut PP No. 40 Tahun 1996 LN 58 Tahun 1996 TLN No. 3643 Pasal 35 Semuanya itu diatur dalam Pasal 21, PP 40, Tahun 1996, demikian pula dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan juga dapat diperpanjang untuk jangka waktu 30 tahun dan diperbaharui atas permintaan Pemilik hak atas sampai dengan 20 tahun telah berakhir maka, pemegang hak guna tanah dapat mendaftarkan perjanjian hak untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Pelepasan hak adalah hubungan hukum antara paket dan pemiliknya, diikuti dengan pemberian hadiah yang sesuai. Penguasa khusus, yaitu mereka yang memiliki hak guna tanah yang memiliki hak guna tanah yang sesuai dengan kategori hak atas tanah, misalnya pemilik tanah yang memiliki hak milik untuk keperluan pertanian dan/atau membangun, hak guna usaha.

Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), yang disebut dengan nama-nama berikut, telah ada pada saat berlakunya Undang-undang ini, yaitu hak *Agarisch Eigendom*, Milik, Yayasan, hak atas desa Druve, Pesini, Pemberian sultan, *landerijen bezitsrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak-hak usaha atas tanah tertentu dan hak-hak lain dengan nama apapun, ditegaskan oleh Lebigkenter M. Lanjud Murgaria dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali pemiliknya tidak memenuhi syarat-syarat tersebut di atas Pasal 21.

Di antara semua jenis hak yang dijelaskan, ada beberapa yang umum ditemukan dalam kehidupan sehari-hari dan diabadikan dalam ketentuan hukum. Jenis-jenis hak yang dimaksud antara

lain: hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak guna dan hak pengelolaan.

Dengan demikian, negara mempunyai kekuasaan penuh untuk mengatur pertanahan di Indonesia sehingga negara melekat pada tanah. Hak atas tanah yang diberikan oleh orang perseorangan atau badan hukum merupakan bukti hukum yang menguasai hak atas tanah sehingga pihak lain tidak dapat mengganggu hak tersebut.

Terdapat 2 (dua) teori yang akan digunakan untuk memecahkan persoalan dalam artikel ini yaitu:

a. Teori Hak Milik

Dalam literatur yang berbeda, bentuk dan pandangan kepemilikan tanah yang berbeda diidentifikasi. Hak milik sebagai salah.satu hak yang melekat pada sesuatu selalu dikaji secara serius,dalam hal hak-hak dasar suatu benda.

Hak milik adalah hak turun temurun yang terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki oleh seorang alami atau badan hukum atas tanah, dengan memperhatikan fungsi sosial dalam Pasal 20 UUPA. Sifatnya kaya, dan paling lengkap, yang berarti bahwa pemilik atau pemilik tanah memiliki kebebasan bertindak, yaitu ia dapat menitipkan tanahnya kepada pihak lain dengan menjualnya, dengan memberikannya dan dengan menggunakannya. Yang dimaksud dengan “warisan” adalah bahwa hak milik atas tanah dapat terus berlangsung selama pemiliknya masih hidup dan pemiliknya meninggal dunia.

Dengan menguasai suatu benda atas dasar hak milik, pemegang hak milik mempunyai hak yang sah untuk menguasainya damai dan melindunginya dari siapa saja yang bermaksud mengganggu ketentramannya dengan cara memanipulasi, menggunakan dan menggunakan benda tersebut.

b. Teori Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) berhak untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Dengan demikian, Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak yang memberikan hak kepada pemiliknya untuk mendirikan suatu bangunan di atas tanah yang bukan miliknya.

Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35-40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria. Ketentuan lain yang berkaitan dengan hak guna bangunan kemudian diatur dalam peraturan pemerintah 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai.

Hak pakai ciptaan mempunyai jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang

paling lama 20 tahun, setelah itu hak pakai dapat diperbaharui. Persyaratan untuk penggunaan lebih lanjut dari bangunan: Tanah selalu digunakan dengan baik tergantung pada keadaan alam dan objek pemberdayaan; Persyaratan hibah dihormati oleh pemegang hak; Orang yang memiliki hak selalu dianggap sebagai orang yang berhak; Tanah selalu sesuai dengan perencanaan pembangunan wilayah yang bersangkutan; Untuk pekerjaan bangunan hak guna bangunan dari tanah dengan hak pengelolaan, diperlukan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Permohonan penambahan atau pemberian terlebih dahulu hak guna bangunan harus diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sejak tanggal berakhirnya dan harus dicatat dalam buku tanah di kantor pertanahan.

Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang bertugas melaksanakan tugas di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam pelaksanaan tugas dan fungsinya kantor pertanahan, Kantor provinsi dan pemerintah atau kantor kotamadya regional dibentuk. Tentang pendaftaran tanah peran dari kantor pertanahan adalah sangat penting termasuk kantor pertanahan Kota Semarang, Hal ini juga berlaku dalam kasus Hak milik digunakan untuk hak membangun. Berdasarkan rumus tersebut, maka akan dibahas rumusan masalah sebagai berikut:

Berdasarkan analisis latar belakang di atas maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : Bagaimana proses pelepasan hak milik yang dilanjutkan permohonan hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dan Bagaimana kendala dan solusi dalam pelepasan hak milik yang dilanjutkan permohonan hak guna bangunan di kantor pertanahan Kota Semarang.

Artikel tentang Kepemilikan tanah dan hak guna bangunan dibandingkan melalui beberapa artikel sebelumnya yang membahas tentang pelepasan hak milik atas tanah menjadi hak guna bangunan, akan tetapi artikel ini memiliki substansi pembahasan yang berbeda dari artikel-artikel sebelumnya. Berikut ini rujukan jurnal sebelumnya yang artikel gunakan: Shofie Nur Fajriana Kusuma yang berjudul "Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik". Artikel ini mengkaji pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah Hak Milik serta bagaimana Pendaftaran Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik (Kusuma, 2019). Dwi Heny Ratnawati, Anita Dyah Asmaranti, Djauhari yang berjudul "Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir". Artikel ini mengkaji pelaksanaan akta

pelepasan hak harus di dukung dengan syarat yang berlaku (Ratnawati, Asmaranti, & Djauhari, 2018). Komang Adhi Kresna Purnama, Nyoman Alit Puspadma, Ni Gusti Ketut Sri Astiti yang berjudul “Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Di Bebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal”. Artikel ini mengkaji perlindungan hukum terhadap kreditur yang objek Jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan perubahan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik (Purnama, Puspadma, & Astiti, 2021).

Artikel yang ditulis ini mempunyai perbedaan dengan artikel diatas. Artikel yang ditulis ini membahas mengenai proses pelepasan hak milik dilanjutkan permohonan hak guna bangunan di kantor pertanahan. Penulisan ini jelas berbeda dengan artikel penelitian di atas karena penulisan ini menekankan pada implementasi di kantor pertanahan.

B. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan sosio-legal, karena mengkaji aspek-aspek sosio-legal hukum yang digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan lain dalam hubungannya satu sama lain. Konversi hak.milik atas tanah.menjadi hak guna bangunan, sedangkan sosiologi digunakan untuk menganalisis cara kerja berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan konversi hak milik menjadi hak guna bangunan (Supranto, 2003). Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif dari teori-teori yang ada untuk sampai pada solusi masalah yang sesuai dengan konteks saat ini (Soekanto, 1981). Data sekunder merupakan data yang dipakai dengan menggunakan studi pustaka terhadap bahan hukum primer, sekunder, serta tersier. Setelah data-data sekunder yang diperlukan berhasil dikumpulkan, bahan hukum itu bisa dilakukan pengolahan serta analisis memakai tekni pengolahan data dengan cara untuk menyempitkan dan membatasi data dengan harapan menjadi data yang tersusun secara baik kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya disimpulkan sehingga diperoleh gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data yang akurat mengenai objek penelitian.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Pelepasan Hak Milik Yang Dilanjutkan Permohonan Hak Guna Bangunan Di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan dengan akta (baik pemegang hak, notaris atau swasta). Sertifikat pemegang hak yang menyatakan bahwa penggugat melepaskan hak

atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) dibuat di hadapan dan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Pengesampingan dalam hal ini bukan saja merupakan alat pembuktian yang disepakati, tetapi juga menimbulkan akibat hukum, yaitu sebidang tanah yang dahulu merupakan hak guna bangunan dan habis masa berlakunya dilepaskan menjadi tanah negara dan diajukan kembali dengan hak yang sama. dari pemohon dalam hal ini masyarakat dan pemohon atau masyarakat diberikan prioritas oleh negara untuk mengajukan kembali hak atas tanah yang baru, yaitu tanah dengan hak milik.

Penulis melakukan wawancara bersama Bapak Aris Wibowo, S.S.T. selaku Kepala Sub Seksi menentukan Menurut sumber, Kantor Pertanahan Kota Semarang, Kantor Pertanahan Kota Semarang, hak atas tanah dilaksanakan apabila pemegang hak atas tanah tidak memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak tertentu tidak sepenuhnya melaksanakan hak atas tanah dan tanah fakta hak harus dibuat dengan surat yang dibuat secara sukarela oleh pemegang hak.

Menurut informan, pelepasan hak atas tanah dilakukan dengan surat atau akta yang dibuat di hadapan notaris yang menyatakan bahwa pihak tersebut telah menyerahkan hak atas tanahnya. Akta atau surat yang dimaksud sering disebut dengan Akta Pelepasan atau APH juga dikenal sebagai surat pelepasan hak atau SPH. Menurut informan, APH harus dilakukan di depan notaris agar kekuatan pembuktiannya sempurna dibandingkan jika dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Jadi berdasarkan penjelasan di atas, APH tidak dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti Akta Jual Beli (AJB), tetapi disaksikan oleh Notaris. Dengan adanya pelepasan hak, maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Pihak yang memerlukan tanah tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru ke Kantor Pertanahan Kota Semarang. Hingga pihak-pihak yang terlibat memperoleh hak untuk menggunakan tanah sesuai dengan hukum dan sesuai dengan kebutuhannya. Berdasarkan narasumber, dalam praktiknya, pemohon tanah terkadang memberi kuasa kepada notaris untuk mengajukan permohonan tanah baru untuk Kantor Pertanahan Kota Semarang. Pelepasan hak milik biasanya dimanfaatkan oleh pihak/instansi pemerintah. Kegiatan pembangunan tidak sepenuhnya tanggung jawab pemerintah, tapi pihak Umum/Perusahaan bisa terlibat. Pembangunan dibuat tidak terlepas dari kebutuhan akan lahan sebagai wadah kegiatan.

Berdasarkan permintaan dari yang berminat disertai dengan persyaratan sebagai berikut: formulir aplikasi yang lengkap, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) untuk pembebasan dan pemohon, fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Untuk Pajak Bumi Dan

Bangunan Yang Terhutang (SPPT PBB) tahun berlaku, sertifikat yang relevan, izin bangunan/izin bangunan jika ada, perencanaan penggunaan tanah/pertimbangan teknik penggunaan tanah, rencana/surat/gambar yang berlaku, pokok bahasan, Sertifikat Pendaftaran Tanah (SKPT), akta notaris yang diterbitkan yang menunjukkan bahwa pemilik yang bersangkutan melepaskan hak (akta pelepasan hak), biaya perolehan Tanah Dan Hak Guna Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan/Surat Kepercayaan Keuangan (PPH/SSP).

Adapun tata cara pelaksanaan akta penyerahan sebagai dasar untuk menuntut hak pakai yang telah habis masa berlakunya, yang disebut juga dengan tata cara pemberian hak milik, adalah sebagai berikut: Permohonan tersebut diajukan kepada Menteri melalui kepala kantor pertanahan kota semarang, catatan diterima, kemudian diperiksa, diperiksa kelengkapan data hukum dan data fisik, catatan dicatat pada formulir yang lengkap sesuai formulir terlampir, memberikan tanda terima permohonan sesuai formulir lengkap, pemberitahuan Pemohon harus membayar biaya yang diperlukan untuk melengkapi aplikasi dengan perincian yang dipersyaratkan oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang mengkaji kelengkapan dan keakuratan data hukum dan fisik suatu klaim hak atas tanah, serta mengkaji kelayakan, klaim tersebut, apakah dapat dikabulkan atau ditangani sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku atau, dalam hal tanah yang dimohonkan tidak memiliki catatan pengukuran, pemilik Kantor Pertanahan Kota Semarang memerintah kepada Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan untuk melakukan pengukuran.

Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang memerintah kepada, kepala subseksi menentukan hak atas tanah dan memberdayakan masyarakat tanah untuk meninjau klaim hak atas tanah yang terdaftar dan tanah dengan data hukum dan fisik yang memadai untuk membuat keputusan yang dituangkan dalam laporan inspeksi tanah (pelaporan yang sedang berlangsung), tim studi tanah untuk meninjau aplikasi hak atas tanah yang tidak terdaftar yang dicatat dalam berita acara panitia pemeriksa tanah melakukan pemeriksaan.

Penulis melakukan wawancara bersama Bapak Aris Wibowo, S.ST selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah, Kantor Pertanahan Kota Semarang. Narasumber menjelaskan bahwa dalam proses pelepasan tersebut sesuai dengan bagiannya yang sudah ditentukan dan tidak digabungkan dengan bagian yang secara luas, saat pelepasan hak atas tanah biasanya didaftarkan terlebih dulu, kemudian dicatat dalam buku perubahan tulisannya hak atas tanah ini dilepaskan kepada Negara berdasarkan akta, yang kemudian akan dimohon kepada badan hukum, kemudian dilanjutkan dengan proses lainnya, dalam proses pelepasan hak tanah

yang dimana melibatkan luas tanah kurang lebih dari 10.000 meter persegi itu hanya mempertimbangkan teknis pertanahan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan, antara lain dalam permohonan tersebut terdapat perumahan selanjutnya salah satu pihak ada membangun gudang nantinya tidak akan disetujui hak permohonan tanah tersebut, seharusnya sesuai dengan tata ruang tersebut, bisa dilanjutkan kembali sebelum pertimbangan teknis tersebut, walaupun dulunya sudah digunakan hak bidangnya dan pernah diukur, seharusnya diukur kembali oleh sebab itu harus terdapat pertimbangan teknis pertanahan dan syarat-syarat dari salah satu pelepasan barulah dapat didaftarkan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Penjelasan tanah tersebut 10.000 meter perlu dilakukan perijinan lokasi. Terdapat dua cara perijinan: ijin lokasi tanpa komitmen contohnya tanah tersebut dijadikan tanah perumahan masuk dalam kawasan perumahan cukup ijin lokasi tanpa komitmen, jika kawasan tersebut campuran seharusnya ada ijin lokasi dan melakukan rapat bersama Pemda (Pemerintah Daerah) yang dimana proses perijinan tersebut lebih panjang dari pada perijinan tanpa komitmen.

Jika proses pelepasan hak atas tanah yang memerlukan pertimbangan sebagai contoh pemilik ingin mendirikan kawasan industri pabrik dan gudang yang memiliki luas tanah seluas 20 hektar, dan di kawasan tersebut terdapat perumahan yang seharusnya menyesuaikan kawasannya, sehingga pemilik harus membuat perijinan lokasi dengan komitmen dan membebaskan tanah milik perorangan sehingga terdapat perubahan hak atas tanah.

Jika proses perijinan sudah dilalui, maka sudah bisa didaftarkan tata bidang dan dapat diterbitkan perijinannya, kemudian panitia atau staf melakukan pengecekan lokasi, jika sudah sesuai dengan berkas-berkas maka permohonan haknya baru bisa diterbitkan ijin Hak Guna Bangunan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Menurut penulis proses pelepasan hak milik yang dilanjutkan permohonan hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sudah ditentukan dan sesuai dengan bagiannya serta tidak digabungkan dengan bagian yang lain, saat pelepasan hak atas tanah biasanya didaftarkan terlebih dulu, kemudian dicatat dalam buku perubahan, tulisannya “hak atas tanah ini dilepaskan kepada Negara berdasarkan akta”, yang kemudian akan di mohon kepada badan hukum, selanjutnya sampai dengan proses lainnya.

Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagai fasilitator, artinya Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pembuat dan pengambil keputusan atau pemberi kebijakan boleh atau tidaknya melakukan pelepasan hak atas tanah, tetapi pada dasarnya tetap Pemerintah

Kota yang menetapkan tata ruang sesuai dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kota Semarang.

2. Kendala dan Solusi Dalam Pelepasan Hak Milik Yang Dilanjutkan Permohonan Hak Guna Bangun Di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Proses pelepasan tanah terdapat beberapa kendala yang ditemukan di lapangan, menurut narasumber kendala muncul setelah terbitnya surat keterangan pelepasan fisik hak atas tanah. Dalam proses pelepasan hak, kendala yang dimaksud narasumber yaitu tidak adanya pengumuman atau pemberitahuan informasi perihal hal tersebut. Setelah hak atas tanah tersebut dilepaskan wajib memiliki surat keterangan pelepasan fisik, apabila hak milik dilepaskan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang baru kembali ke PT. atau oleh siapapun.

Hak atas tanah menjadi tanah Negara wajib memiliki pula surat penguasaan fisik dan surat keterangan sengketa dari Kelurahan. Apabila semua berkas sudah terpenuhi, barulah dapat di proses, pada saat panitia memeriksa lokasi dan tidak ditemukan masalah, maka dapat diterbitkan hak atas tanah.

Masalah yang kedua adalah pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak dapat menyelesaikan pelepasan hak tanah dikarenakan pihak terkait yaitu perusahaan tidak mendaftarkan pelepasan hak tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang akhirnya jika ingin menyelesaikan masalah tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu baru dapat di selesaikan masalah tersebut.

Narasumber mengatakan, solusi untuk menyelesaikan kendala proses pelepasan hak atas tanah yang harus diperhatikan yaitu, melihat apa yang menjadi pokok permasalahan pelepasan hak atas tanah tersebut. Pertama apakah pemilik tanah tersebut memenuhi persyaratan yang telah ditentukan atau tidak, sebagai contoh apakah pemilik tanah benar-benar memiliki tanah tersebut dan dari staf Kantor Pertanahan Kota Semarang akan melakukan survei ke tempat tersebut untuk melihat batas-batas dari tanah dan juga riwayatnya. Kedua apakah pemilik tanah tersebut mengukurnya kelebihan atau tidak dan apabila batasnya itu kurang dari yang diukur nantinya akan dilebihkan seperti pemberian batas patokan atau pagar dengan melibatkan ukuran patok atau pagar tersebut. Begitupun sebaliknya, apabila tanah tersebut melebihi dari apa yang seharusnya, maka pihak staf Kantor Pertanahan Kota Semarang akan mengurangi batas patok atau pagar. Dan apabila dalam permasalahan hak atas tanah tidak terdapat solusi atau tidak menemukan titik tengah, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang nantinya akan membawa permasalahan tersebut

ke ranah Pengadilan dan menjalankan keputusan dari Pengadilan. Kendala beserta Solusi yang berasal dari pemohon :

a. Kurangnya data pemohon baik data aktual maupun data legal.

Dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang setelah menerima permohonan harus:

- 1) Memeriksa dan mengkaji kelengkapan data legal dan fisik.
- 2) Catatan pada formulir.
- 3) Berikan tanda terima dokumen.
- 4) Memberikan pemohon untuk melengkapi data hukum atau data fisik melalui surat pemberitahuan.

Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan, maka Anda dapat melanjutkan untuk permohonan, jika tidak selesai, Anda dapat menerima permohonan, terlebih dahulu dan tidak dapat melanjutkan, untuk menghindari masalah yang tidak diinginkan.

b. Biaya yang Belum Dibayar

Pemohon harus segera melakukannya agar permohonan mereka dapat diproses, karena biaya yang dibayarkan akan disetorkan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang akan mengajukan rencana anggaran kepada negara, jika dana telah dikeluarkan, permintaan akan diproses untuk kemungkinan sertifikasi.

c. Sengketa tentang klaim tanah ada

Untuk kasus perselisihan terkait dengan tanah yang diminta dapat diselesaikan dengan mempertimbangkan dalam hal ini para pihak kantor Pertanahan Kota Semarang dapat melakukan arbitrase dan merekomendasikan agar sengketa tersebut diselesaikan. Perselisihan muncul ketika para pihak tidak menyepakati batas-batas wilayah tanah yang tidak memenuhi persyaratan. Jika perselisihan dapat diselesaikan, permintaan akan diproses untuk sertifikasi lebih lanjut.

Kendala beserta Solusi yang dari Kantor Pertanahan Kota Semarang:

a. Menunda pekerjaan yang ditanganinya.

Dalam hal ini biasanya dilakukan oleh karyawan yang malas atau susah diatur. Hal ini berkaitan dengan kebiasaan karyawan yang meremehkan tugas dan tanggung jawabnya dalam melayani masyarakat. Solusinya adalah dengan mengeluarkan teguran lisan dan tertulis, pemberhentian sementara atau skorsing dari pekerjaan dan juga kemungkinan pemecatan atau pemecatan tetap karena tidak mampu berdiri. Pemberian hukuman tersebut bertujuan untuk

membuat mereka jera dan memiliki semangat untuk bisa maju dengan menghilangkan kebiasaan buruk tersebut.

- b. Adanya penerimaan yang melebihi biaya yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Untuk berbagai alasan, karyawan atau agen yang menangani proyek, seperti survei untuk menjadi gambar survei, mengenakan biaya tambahan agar gambar segera diselesaikan. Tindakan ini berkaitan dengan psikologi karyawan itu sendiri. Untuk mengatasi hal tersebut dapat dilakukan dengan memberikan nasehat, baik pembinaan, kerohanian maupun, nasehat dan bimbingan dari tokoh agama, tokoh atau balai kerja lapangan agar tidak melakukan tindakan yang dapat merusak citra Kantor Pertanahan Kota Semarang.

- c. Kelalaian pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam entri data atau entri data selama pemrosesan data.

Kelalaian Pegawai Kantor Pertanahan Semarang dapat menghindari kelalaian dengan bersikap hati-hati dalam pengurusan dokumen di hukum.

Narasumber juga menjelaskan fungsi sertipikat hak atas tanah berdasarkan UUPA, sertipikat tersebut merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, yaitu sampai dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data hukum yang ada didalamnya harus diterima sebagai data yang akurat. Sertifikat adalah alat bukti yang kuat, hal ini terkait dengan sistem keterbukaan yang dianut oleh UU Pertanahan Indonesia, dua peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu sistem pengungkapan negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak (sertifikat) yang akan menjadi alat bukti yang kokoh.

Menurut penulis kendala dan solusi dalam pelepasan hak milik yang dilanjutkan permohonan hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu tidak adanya pengumuman atau pemberitahuan informasi perihal pelepasan hak milik dan tidak dapat menyelesaikan permasalahan pelepasan hak atas tanah dikarenakan pihak terkait yaitu pemohon tidak mendaftarkan pelepasan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Sehingga solusi yang di berikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu melihat apa yang menjadi pokok permasalahan pelepasan hak atas tanah tersebut.

Selanjutnya permasalahan yang ditimbulkan oleh proses pelepasan hak atas tanah terjadi di dua subjek yaitu dari pemohon dan pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dimana permasalahan timbul karena faktor sumber daya manusia (SDM) itu sendiri. Permasalahan yang ditimbulkan oleh pemohon yaitu kurang mengetahuinya masyarakat mengenai proses pelepasan hak atas tanah seperti

contoh kurangnya kelengkapan data, belum diselesaikannya biaya administrasi, dan adanya sengketa dari tanah tersebut. Dalam permasalahan tersebut pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang menyelesaikan dengan upaya penyosialisasian terhadap masyarakat yang mengurus tersebut.

Permasalahan yang ditimbulkan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu terdapat pada petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang seperti menunda-nunda suatu pekerjaan, pungutan liar, dan keteledoran pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang. Solusi dari permasalahan Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu seluruh pihak atasan dan anggota lebih disiplin dan jujur beserta tanggung jawab berdasarkan tugas yang telah diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Pada dasarnya kepemilikan tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara lain dan badan hukum asing No. 38 Tahun 1963. Artinya bukan warga negara Indonesia dan badan-badan yang ditunjuk. Dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 (Muljadi & Widjaja, 2008), terdiri dari :

- a. Bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
- b. Asosiasi koperasi pertanian didirikan sesuai dengan undang-undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139)
- c. Dibandingkan dengan Otoritas Agama yang diangkat oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah Menteri Agama.
- d. Badan sosial yang diangkat oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

D. SIMPULAN

Proses pelepasan hak milik dan dilanjutkan dengan permohonan menjadi hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Kota Semarang disebabkan karena hak milik atas tanah tersebut akan beralih kepada badan hukum. Prosesnya adalah pelepasan hak milik oleh pemilik di Kantor Notaris atau di bawah tangan, selanjutnya didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang kemudian didaftar dalam buku tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang dan tanah itu menjadi tanah Negara, kemudian menjadi hak untuk menggunakan bangunan atas nama badan hukum yang bersangkutan.

Kendala dalam pelepasan hak atas milik yang dilanjutkan pemohon menjadi hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu kendala pertama tidak adanya pengumuman atau pemberitahuan informasi perihal hal tersebut, kedua adalah pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak dapat menyelesaikan masalah pelepasan hak tanah dikarenakan pihak terkait yaitu perusahaan

tidak mendaftarkan pelepasan hak atas tanah tersebut di kantor pertanahan kota semarang. Sedangkan solusi yang di berikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menyelesaikan kendala proses pelepasan hak atas tanah, apa yang diperlukan diperhatikan yaitu, melihat apa yang menjadi pokok permasalahan pelepasan hak atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Hamni, L. B. (2012). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum Universitas Mataram*, p.13-14.
- Ismail, I. (2012). Kajian terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat. *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.14, (No.1), p.1-11.
- Kusuma, S. N. F. (2019). Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik. *Pena Justisia Media Komunikasi Dan Kajian Hukum*, Vol.18, (No. 2), p.97–107.
- Mahasari, J. (2008). *Tanah Dalam Hukum Islam*, Yogyakarta: Gama Media.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2008). *Kepemilikan Tanah*. Jakarta: Prenada Kencana Media Corporation.
- Octavia, C. (2010). *Akta Pengusahaan Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Badan Hukum Peninjauan Kembali SK Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi*.
- Purnama, Komang Adhi Kresna., Puspadma, I Nyoman Alit., & Astiti, Ni Gusti Ketut Sri. (2021). Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Di Bebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal. *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, (No.1), p. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2984.144-148>
- Ratnawati, Dwi Hen., Asmaranti, Anita Dyah., & Djauhari. (2018). Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes. *Jurnal Akta*, Vol.5, (No. 1), p 247–260. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2554>
- Sembiring, J. J. (2011). *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Jakarta: Visimedia.
- Sihombing, I. E. (2005). *Aspek Hukum Pertanahan Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta:
- Soekanto, S. (1981). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

- Soimin, S. (2004). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2010). *Pengalihan Hak dan Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supranto, J. (2003). *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Trisakti. Abduh, I., Isamail, A., & Yahya. (n.d.). *Al Milkiyah fi Al Islam*, Kairo: Darul Ma'arif.
- Tunardy, W.T. (2013) Hak Guna Bangunan. Retrieved from Jurnal Hukum. <https://jurnalhukum.com/hak-guna-bangunan/>
- Waljatum, D. (n.d.). *Transaksi Hipotek dan Titipan Prof. Arie Sukanti Hutagalung, S.H., MLI*.
- Zallum, A. Q. (2004). *Al Amwal fi Daulah al Khilafah*, Beirut: Darul Ummah.