

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PELEPASAN HAK
OLEH WARGA NEGARA INDONESIA KEPADA PERSEROAN
TERBATAS PENANAMAN MODAL ASING**
***JURIDICAL REVIEW OF LAND RIGHTS TRANSFER BASED ON THE
RELEASE OF RIGHTS BY INDONESIAN CITIZENS TO FOREIGN
INVESTMENT COMPANIES***

Kadek Gita Ayu Devaki, Putu Ayu Sriasih Wesna dan Anak Agung Istri

Agung

**Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Pascasarjana, Universitas
Warmadewa, Denpasar**

Korespondensi Penulis : gitaayudevaki@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Devaki, Kadek Gita Ayu, Putu Ayu Sriasih Wesna dan Anak Agung Istri Agung. *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pelepasan Hak Oleh Warga Negara Indonesia Kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis konstruksi hukum pelepasan Hak Milik oleh Warga Negara Indonesia untuk pemberian hak atas tanah kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing serta kepastian hukum bagi para pihak. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelepasan Hak Milik bukan merupakan peralihan Hak Milik kepada PT PMA, melainkan mengakibatkan hapusnya Hak Milik dan tanah menjadi Tanah Negara, yang selanjutnya dapat diberikan hak baru apabila persyaratan terpenuhi. Kepastian hukum telah memiliki dasar normatif, namun keterpaduan antartahapan masih memerlukan kejelasan. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi prosedur dan koordinasi antarinstansi untuk menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan pemberian hak atas tanah kepada PT PMA.

Kata Kunci : Pelepasan Hak Atas Tanah, Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing (PT PMA), Hak Milik, Warga Negara Indonesia (WNI), Peralihan Hak Atas Tanah

ABSTRACT

This research analyzes the legal construction of the relinquishment of Hak Milik by Indonesian citizens for the granting of land rights to PT PMA, as well as legal certainty with normative juridical method with statutory and conceptual approaches, the research finds that relinquishment of Hak Milik does not constitute a transfer of ownership to a PT PMA. Instead, it extinguishes Hak Milik, causing the land to become State Land, which may subsequently be granted a new land right upon fulfillment of applicable requirements. Legal certainty has

a normative basis, although procedural integration between the relevant stages requires further clarity. Therefore, procedural harmonization and inter-agency coordination are required to guarantee legal certainty in granting land rights to foreign direct investment companies.

Keywords : Foreign Investment Limited Liability Company (PT PMA), Indonesian Citizen (WNI), Land Rights Relinquishment, Ownership Rights (Hak Milik), Transfer of Land Rights

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena tidak hanya mempunyai nilai ekonomi, tetapi juga mempunyai fungsi sosial serta berkaitan erat dengan pembangunan nasional.¹ Kedudukan strategis tersebut menyebabkan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak dapat sepenuhnya diserahkan kepada mekanisme hubungan keperdataan antarindividu atau badan hukum, melainkan harus berada dalam kerangka hukum agraria nasional.² Landasan konstitusionalnya terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang menempatkan negara sebagai pemegang Hak Menguasai dari Negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, serta ruang angkasa, termasuk hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai tanah.

UUPA sekaligus membentuk sistem hak atas tanah dengan menetapkan jenis hak, subjek yang dapat menjadi pemegang hak, serta cara terjadinya dan hapusnya hak atas tanah.³ Salah satu prinsip penting dalam sistem tersebut adalah asas nasionalitas, yang antara lain tercermin di dalam pengaturan Hak Milik.

¹ Mohammad Wira Utama, dkk., *Reorientasi Politik Hukum Hak Menguasai Negara atas Tanah dalam Perspektif Negara Kesejahteraan di Indonesia*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (2025).

² Inawati Santini, dkk., *Hukum Agraria: Sertipikat Tanah Menjadi Bukti Kepemilikan yang Sah atas Tanah*, Eureka Media Aksara, Purbalingga, 2025.

³ Tri Auli, dkk., *Perlindungan Hukum dan Pemulihan Hak Pemilik Tanah pada Sengketa Kesalahan Penggarapan Lahan Secara Perdata*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.7, No.9 (2026).

Pasal 21 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik, dengan pengecualian terbatas bagi badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa Hak Milik mempunyai karakter khusus dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya karena subjek pemegangnya dibatasi secara ketat. Oleh karena itu, hubungan hukum antara WNI sebagai pemegang Hak Milik dengan badan hukum yang membutuhkan tanah untuk kegiatan usaha harus ditempatkan dalam kerangka jenis hak atas tanah yang sesuai dengan subjek dan peruntukannya.⁴

Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing (PT PMA) mempunyai kedudukan yang perlu dibedakan secara cermat dari badan hukum asing. Penanaman modal asing di Indonesia pada prinsipnya dilaksanakan melalui Perseroan Terbatas berdasarkan hukum Indonesia. Dengan demikian, status PT PMA sebagai perseroan yang didirikan menurut hukum Indonesia menjadi penting dalam menentukan hak atas tanah yang dapat dimilikinya. Ditinjau dari Hak Guna Bangunan, Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021) menentukan bahwa HGB diberikan kepada WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Artinya, unsur modal asing pada PT PMA tidak dengan sendirinya menghilangkan kedudukannya sebagai badan hukum Indonesia yang dapat menjadi pemegang HGB. PP No. 18 Tahun 2021 saat ini merupakan salah satu dasar utama pengaturan hak atas tanah dan telah mencabut PP No. 40 Tahun 1996.

Pengaturan itu menjadi relevan ketika PT PMA membutuhkan tanah yang sebelumnya berstatus Hak Milik WNI. Secara hukum, Hak Milik tersebut tak dapat begitu saja dialihkan menjadi Hak Milik atas nama PT PMA karena PT PMA bukan subjek Hak Milik. Namun, kondisi tersebut tidak berarti bahwa PT PMA tidak dapat memperoleh hak atas bidang tanah yang sebelumnya berstatus Hak Milik.

⁴ Putu Ayu Sriasih Wesna, dkk., *Legalitas Penguasaan Tanah Pesisir Pantai oleh Orang Asing dalam Bisnis Kepariwisata, Desa Adat Cangg, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung*, Postgraduated Community Service Journal, Vol.4, No.2 (2023).

PT PMA tetap dapat memperoleh hak atas tanah sesuai dengan jenis hak yang secara hukum dapat diberikan kepada badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Salah satu konstruksi hukum yang dapat ditempuh adalah pelepasan Hak Milik oleh pemegang hak sehingga tanah menjadi Tanah Negara, yang selanjutnya dimohonkan pemberian hak atas tanah yang sesuai kepada PT PMA, misalnya Hak Guna Bangunan (HGB) sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Konstruksi tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum antara WNI sebagai pemegang Hak Milik dan PT PMA tidak berlangsung melalui peralihan Hak Milik secara langsung. Pelepasan hak dan peralihan hak merupakan dua konsep hukum yang berbeda.⁵

Peralihan hak pada dasarnya menunjuk pada berpindahnya suatu hak atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain, sedangkan pelepasan hak menyebabkan hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan sehingga tanah menjadi Tanah Negara.⁶ Oleh karena itu, pelepasan Hak Milik oleh WNI yang kemudian diikuti dengan pemberian hak baru kepada PT PMA tidak tepat dipahami sebagai peralihan Hak Milik secara langsung dari WNI kepada PT PMA. Konstruksi tersebut terdiri atas dua peristiwa hukum yang berbeda, yaitu hapusnya Hak Milik melalui pelepasan hak dan selanjutnya lahirnya hak atas tanah baru melalui mekanisme pemberian hak oleh negara kepada PT PMA. Pemisahan kedua peristiwa hukum tersebut penting untuk memberikan kejelasan mengenai status tanah, kedudukan hukum para pihak, serta dasar hukum yang digunakan pada masing-masing tahapan.⁷

PP Nomor 18 Tahun 2021 memberikan dasar mengenai Tanah Negara dan hak atas tanah yang dapat diberikan di atasnya. Tanah Negara sendiri merupakan tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf,

⁵ Richi Shopia Purba, dkk., *Peralihan Hak Kepemilikan Harta Warisan melalui Perbuatan Melawan Hukum dalam Sistem Kewarisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 464 K/Pdt/2020)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.6 (2025).

⁶ Nyoman Surya Bramantya, dkk., *Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019)*, Jurnal Analogi Hukum, Vol.5, No.2 (2023).

⁷ Rahadiyan Veda Mahardika, dkk., *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau dari Hak Keperdataan: Refleksi: Terjadinya Tumpang Tindih Lahan Hak Guna Usaha*, UM Jember Press, Jember, 2022.

bukan tanah ulayat dan bukan pula barang milik negara atau barang milik daerah. Dengan demikian, ketika suatu Hak Milik dilepaskan secara sah, status bidang tanah tersebut berubah dan tidak lagi berada dalam hubungan hukum Hak Milik dengan pemegang sebelumnya. Konsekuensinya, hubungan hukum antara WNI sebagai pemegang Hak Milik dengan tanah tersebut berakhir, sedangkan kemungkinan PT PMA untuk memperoleh hak atas bidang tanah yang sama tidak terjadi secara otomatis, melainkan bergantung pada proses penetapan atau pemberian hak sesuai ketentuan pertanahan.

Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah memberikan pengaturan lebih lanjut mengenai penetapan dan pemberian hak atas tanah, sekaligus menggantikan sejumlah ketentuan sebelumnya, termasuk Permen Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Perkembangan regulasi tersebut menunjukkan bahwa analisis mengenai pelepasan Hak Milik dan pemberian hak baru kepada PT PMA perlu didasarkan pada ketentuan yang berlaku, termasuk perkembangan pengaturan mengenai kewenangan penetapan hak atas tanah.

Persoalan hukum tidak berhenti pada hapusnya Hak Milik akibat pelepasan. Setelah Hak Milik dilepaskan, tanah menjadi Tanah Negara dan pemberian hak baru kepada PT PMA tetap bergantung pada pemenuhan persyaratan serta kewenangan negara dalam menetapkan hak atas tanah. Kondisi tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara kesepakatan keperdataan antara WNI dan PT PMA dengan kewenangan publik dalam pemberian hak atas tanah. Kesepakatan para pihak mengenai penggunaan atau perolehan tanah tidak dengan sendirinya menjamin bahwa PT PMA akan memperoleh hak atas tanah yang telah dilepaskan, karena pemberian hak baru tetap harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku.

Kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai kepastian hukum bagi para pihak, khususnya ketika Hak Milik telah hapus tetapi hak baru bagi PT PMA belum diberikan. Pada tahap tersebut, tanah berada dalam status Tanah Negara, sedangkan PT PMA belum memiliki hak atas tanah tersebut. Keadaan ini menimbulkan persoalan kedudukan hukum tanah, dasar penguasaan PT PMA,

serta kedudukan kesepakatan antara WNI dan PT PMA selama proses pemberian hak baru belum selesai. Persoalan tersebut menjadi semakin relevan apabila permohonan pemberian hak baru tidak dapat dipenuhi karena adanya persyaratan tata ruang, administrasi pertanahan, atau ketentuan hukum lainnya.

Perkembangan regulasi pertanahan setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 juga perlu diperhatikan dalam menganalisis kepastian hukum tersebut. Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 masih menjadi bagian dari kerangka pengaturan mengenai tata cara penetapan hak atas tanah, meskipun beberapa ketentuannya telah mengalami perubahan. Pengaturan mengenai kewenangan penetapan hak atas tanah juga diperbarui melalui Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, yang kemudian diubah dengan Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2025. Perkembangan tersebut perlu diperhatikan untuk menentukan kewenangan pejabat atau instansi dalam proses penetapan dan pendaftaran hak atas tanah.

Berdasarkan konstruksi tersebut, persoalan hukum penelitian ini bukan semata-mata mengenai dapat atau tidaknya PT PMA memperoleh tanah yang sebelumnya berstatus Hak Milik WNI, melainkan mengenai hubungan hukum antara pelepasan Hak Milik, status tanah setelah pelepasan dan pemberian hak baru kepada PT PMA. Pelepasan Hak Milik dan pemberian hak baru merupakan dua peristiwa hukum yang berbeda, baik dari segi dasar hukum, subjek, maupun akibat hukumnya. Oleh karena itu, perlu dikaji apakah rangkaian pengaturan yang berlaku telah memberi kepastian hukum mengenai status tanah setelah pelepasan, kedudukan PT PMA sebelum memperoleh hak baru, mekanisme pemberian hak atas Tanah Negara, serta kedudukan kesepakatan antara WNI dan PT PMA.

Persoalan tersebut menunjukkan adanya kebutuhan untuk mengkaji secara normatif apakah pengaturan yang berlaku telah memberikan konstruksi hukum yang jelas terhadap hubungan antara hapusnya Hak Milik karena pelepasan dan pemberian hak baru atas Tanah Negara kepada PT PMA. Kajian tersebut penting untuk mengidentifikasi apakah masih terdapat ketidakjelasan atau kesenjangan pengaturan yang dapat memengaruhi kepastian hukum bagi WNI sebagai pemegang Hak Milik dan PT PMA sebagai pihak yang mengajukan pemberian hak baru.

Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah konstruksi hukum peralihan penguasaan dan pemanfaatan tanah melalui pelepasan Hak Milik oleh Warga Negara Indonesia yang ditujukan untuk pemberian hak atas tanah kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing?
2. Bagaimanakah kepastian hukum bagi Warga Negara Indonesia dan Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing dalam rangkaian pelepasan Hak Milik, perubahan status menjadi Tanah Negara dan pemberian hak atas tanah kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing?

B. PEMBAHASAN

1. Ketentuan Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Indonesia Kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing

a. Peralihan Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria

Peralihan hak atas tanah merupakan peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang menyebabkan suatu hak atas tanah berpindah dari pemegang hak kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁸ Dalam hukum agraria Indonesia, konsep peralihan hak atas tanah harus ditempatkan dalam sistem hak atas tanah yang dibangun berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengatur jenis-jenis hak atas tanah, subjek yang dapat menjadi pemegang hak, serta cara terjadinya, beralihnya, dialihkannya dan hapusnya hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah pada prinsipnya dapat terjadi karena peristiwa hukum maupun karena perbuatan hukum. Peralihan karena peristiwa hukum, antara lain, dapat terjadi karena pewarisan, sedangkan peralihan karena perbuatan hukum dapat terjadi melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang menyebabkan berpindahnya hak kepada pihak lain.

⁸ Rizka Putri Siregar, dkk., *Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 27/PDT.G/2023/PN BJB)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (2025).

Kadek Gita Ayu Devaki, Putu Ayu Sriasih Wesna dan Anak Agung Istri Agung
Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pelepasan Hak Oleh Warga Negara
Indonesia Kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing

Terhadap hak atas tanah yang dapat dialihkan, pelaksanaan peralihan tersebut harus memenuhi ketentuan mengenai subjek dan objek hak serta ketentuan pendaftaran tanah.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah memiliki arti penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak. Pasal 19 UUPA menegaskan pentingnya penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana ketentuannya telah disesuaikan dengan perkembangan pengaturan pertanahan, termasuk melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Persoalan hukum muncul ketika hak yang hendak dialihkan merupakan Hak Milik, sedangkan pihak yang menjadi tujuan perolehan tanah bukan merupakan subjek Hak Milik. Pasal 21 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Sebaliknya, PT PMA sebagai perseroan yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat menjadi subjek hak atas tanah tertentu, termasuk Hak Guna Bangunan, sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 36 ayat (1) UUPA secara tegas menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Keberadaan modal asing dalam suatu perseroan tidak dengan sendirinya menyebabkan perseroan tersebut menjadi badan hukum asing. PT PMA tetap merupakan badan hukum Indonesia sepanjang didirikan berdasarkan hukum Indonesia. Persoalan hukumnya terletak pada jenis hak atas tanah yang dapat diperoleh PT PMA, bukan pada larangan bagi PT PMA untuk mempunyai hak atas tanah. Dalam hal tanah yang menjadi objek kepentingan PT PMA masih berstatus Hak Milik WNI,

Hak Milik tersebut tidak dapat dialihkan secara langsung kepada PT PMA menjadi Hak Milik. Mekanisme yang perlu dianalisis adalah pelepasan Hak Milik sehingga hak tersebut hapus, diikuti dengan proses pemberian hak atas tanah yang sesuai kepada PT PMA.

Konstruksi tersebut menunjukkan bahwa pelepasan Hak Milik tidak dapat disamakan dengan peralihan Hak Milik. Pelepasan hak menyebabkan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah berakhir, sedangkan peralihan hak menyebabkan hak yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.⁹ Perbedaan tersebut memiliki akibat hukum yang penting karena setelah pelepasan Hak Milik, PT PMA tidak otomatis menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Hak baru bagi PT PMA harus lahir melalui mekanisme pemberian hak berdasarkan kewenangan negara dan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Perbedaan antara peralihan dan pelepasan hak tersebut juga terlihat dalam PP Nomor 18 Tahun 2021. Dalam pengaturan mengenai Hak Guna Bangunan, misalnya, Pasal 45 ayat (2) menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain. Pelepasan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri. Hal tersebut menunjukkan bahwa secara normatif peraturan pertanahan membedakan pelepasan dari peralihan atau pengalihan hak.¹⁰ Oleh karena itu, terhadap tanah Hak Milik WNI yang akan digunakan oleh PT PMA, hubungan hukumnya harus dianalisis dalam dua tahap. Tahap pertama adalah pelepasan Hak Milik oleh pemegang hak yang mengakibatkan hapusnya Hak Milik. Tahap kedua adalah pemberian hak atas tanah kepada PT PMA apabila perseroan memenuhi persyaratan sebagai subjek hak dan tanah tersebut memenuhi persyaratan untuk diberikan hak yang dimohonkan tersebut.

⁹ Jaya, dkk., *Analisa Hukum Pelepasan Hak Keperdataan Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan bagi Badan Usaha melalui Pembebasan Serta Implikasinya terhadap Daya Tarik Investasi*, Jurnal Penelitian Hukum Legalitas, Vol.14, No.2 (2020).

¹⁰ Ismail, *Rekonstruksi Kepastian Hukum Penguasaan dan Peralihan Tanah Perawatan di Kota Tarakan dalam Sistem Administrasi Pertanahan*, Lex Generalis, Vol.7, No.9 (2026).

Dengan demikian, PT PMA memperoleh hak atas tanah bukan karena menerima Hak Milik dari WNI, melainkan karena memperoleh hak baru berdasarkan keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang.

b. Ketentuan Pelepasan Hak

Pelepasan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan hapusnya hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah. Karakter tersebut membedakan pelepasan hak dengan perbuatan hukum yang menyebabkan berpindahnya suatu hak kepada pihak lain.¹¹ Oleh karena itu, penggunaan istilah “peralihan hak melalui pelepasan hak” harus dilakukan secara hati-hati karena secara yuridis pelepasan hak bukanlah bentuk pemindahan Hak Milik kepada pihak yang dituju.

UUPA mengenal pelepasan hak sebagai salah satu sebab hapusnya hak atas tanah. Pasal 27 UUPA mengatur hapusnya Hak Milik, antara lain karena tanahnya jatuh kepada negara dan karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Ketentuan mengenai hapusnya HGU dan HGB juga mengatur pelepasan oleh pemegang hak sebagai salah satu sebab hapusnya hak. Dengan demikian, secara normatif UUPA telah memberikan dasar mengenai akibat hukum pelepasan hak, yaitu hapusnya hak atas tanah.

Pengaturan mengenai tata cara pelepasan hak kemudian ditemukan dalam peraturan pelaksana di bidang pertanahan. Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah mengatur bahwa pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan dituangkan dalam surat pernyataan pelepasan oleh pemegang hak. Dalam hal pelepasan dilakukan, Kepala Kantor Pertanahan mencatat pelepasan tersebut dalam sertipikat, buku tanah dan daftar umum lainnya. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pelepasan hak merupakan tindakan hukum yang mempunyai konsekuensi terhadap data yuridis tanah dan harus tercermin dalam administrasi pertanahan.¹²

¹¹ Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2021.

¹² Mita Yasmina Harahap, dkk., *Kajian Yuridis Peralihan Tanah Milik Adat melalui Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) dan Pendaftarannya di Kantor Pertanahan Tapanuli Selatan*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.3 (2025).

Permasalahan muncul karena pelepasan Hak Milik dan pemberian hak baru merupakan dua tindakan hukum yang mempunyai dasar dan akibat hukum yang berbeda. Pelepasan Hak Milik menyebabkan hapusnya hubungan hukum pemegang Hak Milik dengan tanah, sedangkan pemberian hak baru kepada PT PMA merupakan tindakan administrasi pertanahan berdasarkan kewenangan negara. Kesepakatan antara WNI dan PT PMA mengenai rencana penggunaan atau penguasaan tanah tidak dengan sendirinya melahirkan hak atas tanah bagi PT PMA setelah pelepasan dilakukan.

Kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai kedudukan hukum tanah pada tahap setelah pelepasan tetapi sebelum pemberian hak baru. Pada tahap tersebut, Hak Milik WNI telah hapus, sedangkan PT PMA belum menjadi pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, perlu dianalisis dasar hukum penguasaan tanah dalam masa tersebut, kedudukan hukum PT PMA, serta hubungan antara pelepasan hak dengan permohonan pemberian hak baru.

Persoalan berikutnya berkaitan dengan kepastian hukum bagi pemegang Hak Milik dan PT PMA. Bagi WNI, pelepasan hak menyebabkan hilangnya Hak Milik sehingga perlu terdapat kepastian mengenai akibat hukum pelepasan dan berakhirnya hubungan hukum dengan tanah. Bagi PT PMA, pelepasan oleh WNI tidak memberikan jaminan otomatis bahwa hak baru akan diberikan kepada PT PMA karena pemberian hak merupakan kewenangan negara yang harus didasarkan pada persyaratan objek, subjek, peruntukan dan ketentuan administratif pertanahan.

Terdapat suatu persoalan normatif mengenai hubungan antara kehendak para pihak untuk melakukan pelepasan hak dengan kewenangan negara dalam memberikan hak baru atas tanah. Apabila pelepasan dilakukan dengan tujuan agar tanah tersebut selanjutnya diberikan kepada PT PMA, perlu dianalisis apakah peraturan perundang-undangan telah memberikan mekanisme yang jelas mengenai hubungan kedua tahapan tersebut atau justru masih terdapat kekosongan pengaturan khusus mengenai keterkaitannya.

Kekosongan hukum yang dimaksud dalam penelitian ini bukan berarti tidak terdapat ketentuan mengenai pelepasan hak maupun pemberian hak atas tanah. Ketentuan mengenai kedua hal tersebut telah tersebar dalam UUPA, PP Nomor 18 Tahun 2021, serta peraturan menteri di bidang pertanahan. Kekosongan yang perlu dikaji adalah ketiadaan pengaturan yang secara khusus dan komprehensif mengintegrasikan pelepasan Hak Milik WNI dengan pemberian hak baru kepada PT PMA sebagai rangkaian peristiwa hukum yang saling berkaitan, termasuk mengenai kedudukan hukum tanah pada masa transisi, kedudukan pihak yang menjadi tujuan pelepasan, serta kepastian bahwa mekanisme tersebut tidak dipergunakan untuk melakukan pemindahan Hak Milik secara terselubung kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik.

Permasalahan tersebut relevan karena peraturan mengenai kewenangan penetapan hak atas tanah juga mengalami perkembangan. Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2025 mengatur pelimpahan kewenangan penetapan hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah dan menggantikan pengaturan sebelumnya dalam Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2022. Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2025 kemudian mengubah Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2025 dan berstatus berlaku. Oleh karena itu, analisis mengenai pemberian hak baru setelah pelepasan harus menggunakan ketentuan kewenangan yang berlaku pada saat penelitian dilakukan.

Secara yuridis, yang terjadi adalah hapusnya Hak Milik melalui pelepasan oleh WNI, diikuti dengan proses pemberian hak atas tanah yang baru kepada PT PMA. Perbedaan konstruksi tersebut penting karena menentukan akibat hukum bagi para pihak sekaligus menjadi dasar untuk menguji kepastian hukum dari mekanisme yang berlaku.¹³

¹³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang*, UU No.6 Tahun 2023, LN Tahun 2023 No.41, TLN No.6856.; Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Pelepasan Hak Milik oleh Warga Negara Indonesia kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing bukan merupakan peralihan Hak Milik kepada PT PMA, melainkan perbuatan hukum yang menyebabkan hapusnya Hak Milik. Setelah pelepasan, pemberian hak baru kepada PT PMA merupakan kewenangan negara yang harus dilakukan melalui mekanisme dan persyaratan pertanahan yang berlaku. Oleh karena itu, pelepasan hak dan pemberian hak baru merupakan dua tahapan hukum yang berbeda, sehingga diperlukan mekanisme yang memberikan kepastian hukum mengenai kedudukan tanah pada masa transisi serta mencegah terjadinya pemindahan Hak Milik secara terselubung kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik.¹⁴

2. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Indonesia Kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing

a. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Indonesia Kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing

Perolehan tanah oleh Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing (PT PMA) harus memperhatikan ketentuan mengenai subjek dan jenis hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh badan hukum. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Hak Milik pada prinsipnya hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Oleh karena itu, PT PMA tidak dapat memperoleh Hak Milik secara langsung melalui peralihan hak dari WNI.

Apabila tanah yang akan diperoleh PT PMA berstatus Hak Milik, mekanisme hukumnya dilakukan melalui pelepasan hak. Pelepasan tersebut mengakibatkan hapusnya Hak Milik dan tanah menjadi Tanah Negara. Setelah itu, PT PMA dapat mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah yang sesuai dengan kedudukan hukumnya sebagai badan hukum, antara lain Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pakai sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2019.

Mekanisme tersebut berbeda dengan peralihan HGB. HGB dapat dipunyai oleh badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹⁵ Dengan demikian, sepanjang PT PMA memenuhi ketentuan sebagai subjek HGB, HGB dapat dialihkan kepadanya melalui mekanisme peralihan hak sesuai ketentuan hukum pertanahan. Peralihan tersebut dilakukan melalui akta PPAT yang berwenang dan selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk memberikan kepastian mengenai perubahan data yuridis pemegang hak.¹⁶

Pelepasan hak dan pemberian hak baru merupakan dua perbuatan hukum yang berbeda. Pelepasan hak mengakhiri hubungan hukum antara pemegang hak sebelumnya dengan tanah, sedangkan pemberian hak baru merupakan tindakan negara yang melahirkan hubungan hukum baru antara negara dan subjek yang memperoleh hak.¹⁷ Oleh karena itu, perolehan tanah oleh PT PMA melalui pelepasan Hak Milik tidak dapat dikonstruksikan sebagai peralihan Hak Milik secara langsung dari WNI kepada PT PMA.

Pengaturan mengenai pelepasan dan pemberian hak atas tanah tidak hanya bersumber dari UUPA, tetapi juga dijabarkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah serta peraturan pelaksana di bidang pertanahan. Dengan demikian, proses tersebut harus dilihat sebagai suatu rangkaian yang terdiri atas hapusnya hak sebelumnya dan pemberian hak baru berdasarkan kewenangan negara.

¹⁵ Vera Flowerina, dkk., *Disharmoni BPKPD, Kantah dan Masyarakat Terkait Pemberian Hak Milik atas HGB yang Telah Berakhir Disertai Pendaftaran Peralihan Hak karena Pewarisan Berdasarkan Keputusan Menteri ATR/KA BPN RI No. 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak atas Tanah Secara Umum: Studi Kasus di Kota Pematangsiantar*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (2025).

¹⁶ Yulia Indah Pratiwi Nasution, dkk., *Analisis Yuridis terhadap Peralihan dan Pendaftaran Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan: Studi Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.7, No.9 (2026).

¹⁷ Maisa, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja*, Eureka Media Aksara, Purbalingga, 2025.

b. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dalam Peraturan Perundang-undangan

Kepastian hukum dalam perolehan tanah oleh PT PMA harus dilihat dari kesesuaian antara subjek hukum, objek tanah, jenis hak, serta prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam sistem hukum agraria nasional, UUPA menjadi dasar utama yang menentukan jenis hak atas tanah dan subjek yang dapat memilikinya. Pembatasan Hak Milik bagi WNI merupakan konsekuensi dari asas nasionalitas yang menjadi salah satu prinsip dasar hukum agraria nasional.

UUPA mengatur bahwa Hak Milik dapat hapus karena tanahnya dilepaskan oleh pemegang hak.¹⁸ Setelah Hak Milik hapus karena pelepasan, tanah tidak serta-merta menjadi milik pihak yang akan memperoleh tanah tersebut, tetapi kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.¹⁹ Kedudukan tersebut penting karena pemberian hak berikutnya kepada PT PMA bukan merupakan kelanjutan kepemilikan dari WNI, melainkan merupakan pemberian hak baru berdasarkan kewenangan negara.

Ketentuan mengenai hak atas tanah kemudian diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 18 Tahun 2021. Peraturan tersebut mengatur antara lain mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, termasuk subjek, objek, jangka waktu, pemberian, perpanjangan, pembaruan, pendaftaran, peralihan, pelepasan dan hapusnya hak atas tanah. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa perolehan hak atas tanah oleh PT PMA harus didasarkan pada jenis hak yang secara hukum dapat dipunyai oleh badan hukum tersebut dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Ketentuan terkait penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021.

¹⁸ Dian Aries Mujiburohman, *Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jurnal Yudisial, Vol.14, No.1 (2021).

¹⁹ M. Faqih Akbar, dkk., *Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Guna Usaha Perkebunan yang Telah Berakhir terhadap Gugatan Perdata oleh Pemegang Hak Konsesi di Pengadilan: Studi Putusan Nomor 507/Pdt/2021/PT Mdn*, Lex Generalis, Vol.7, No.9 (2026).

Pengaturan tersebut memberikan kerangka administratif dalam proses penetapan hak atas tanah.

Berdasarkan keseluruhan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa hukum positif pada dasarnya telah memberikan dasar pengaturan mengenai pelepasan hak dan pemberian hak atas tanah kepada PT PMA. Oleh karena itu, permasalahan hukum tidak tepat apabila semata-mata dinyatakan sebagai kekosongan hukum. Persoalan yang lebih relevan untuk dianalisis adalah apakah pengaturan yang tersedia telah memberikan kejelasan dan kesinambungan yang memadai antara pelepasan hak oleh WNI dan pemberian hak baru kepada PT PMA.

Terdapat dua tahapan hukum yang harus dibedakan secara tegas. Pertama, pelepasan hak yang menyebabkan hapusnya hak atas tanah yang sebelumnya dimiliki WNI. Kedua, pemberian hak baru oleh negara kepada PT PMA setelah tanah berada dalam status yang memungkinkan untuk diberikan hak. Kedua tahapan tersebut memiliki dasar, prosedur dan akibat hukum yang berbeda sehingga tidak dapat dipersamakan sebagai satu tindakan peralihan hak. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma yang mengatur masing-masing tahapan, tetapi juga oleh kejelasan konstruksi hukum yang menghubungkan kedua tahapan tersebut. Analisis terhadap hubungan tersebut menjadi penting untuk memastikan bahwa pelepasan Hak Milik tidak digunakan sebagai sarana untuk mengalihkan kepemilikan Hak Milik secara terselubung kepada PT PMA. Pada saat yang sama, mekanisme pemberian hak baru harus tetap dilaksanakan berdasarkan kewenangan negara, kesesuaian peruntukan tanah dan pemenuhan persyaratan yang berlaku.

Konstruksi hukum perolehan tanah oleh PT PMA melalui pelepasan hak oleh WNI dapat dipahami sebagai rangkaian hukum yang terdiri atas pelepasan hak, hapusnya hak sebelumnya, perubahan kedudukan tanah menjadi Tanah Negara dan pemberian hak baru kepada PT PMA. Konstruksi tersebut menegaskan bahwa tidak terjadi peralihan Hak Milik secara langsung kepada PT PMA. Dengan demikian,

penelitian ini tidak menempatkan persoalan pada anggapan bahwa seluruh mekanisme tersebut belum memiliki dasar hukum, tetapi menganalisis sejauh mana pengaturan yang telah tersedia memberikan kejelasan terhadap hubungan antartahapan tersebut dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.

Kepastian hukum menghendaki agar hukum memberikan kejelasan mengenai norma yang berlaku, subjek yang berhak, prosedur yang harus ditempuh, serta akibat hukum dari suatu tindakan.²⁰ Perolehan tanah oleh PT PMA melalui pelepasan Hak Milik oleh WNI, kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan ada atau tidaknya dasar hukum, tetapi juga dengan kemampuan peraturan tersebut memberikan pedoman yang jelas dan dapat diprediksi bagi para pihak.

Kepastian hukum mengharuskan setiap tindakan hukum memiliki dasar kewenangan, prosedur, serta akibat hukum yang dapat diketahui sebelum tindakan tersebut dilakukan.²¹ Oleh karena itu, apabila pelepasan Hak Milik oleh WNI dan pemberian hak baru kepada PT PMA telah memiliki dasar normatif masing-masing, maka secara formal terdapat landasan hukum bagi tindakan tersebut. Namun, dari perspektif kepastian hukum, tetap perlu dilihat apakah terdapat kejelasan mengenai hubungan antara kedua tahapan tersebut, khususnya mengenai status tanah setelah pelepasan, mekanisme pemberian hak kepada PT PMA dan jaminan bahwa pelepasan tersebut tidak dimaknai sebagai bentuk peralihan Hak Milik secara langsung.

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, perolehan tanah oleh PT PMA melalui pelepasan Hak Milik oleh WNI pada dasarnya telah memiliki landasan hukum. Hak Milik tidak dapat dialihkan secara langsung kepada PT PMA karena PT PMA bukan subjek Hak Milik. Pelepasan Hak Milik menyebabkan hak tersebut hapus, kemudian tanah dapat diberikan dengan hak baru kepada PT PMA sesuai dengan jenis hak

²⁰ Jeane Neltje dan Indrawieny Panjiyoga, *Nilai-Nilai yang Tercakup di dalam Asas Kepastian Hukum*, *Innovative: Journal of Social Science Research*, Vol.3, No.5 (2023).

²¹ Fertika Yuliandari, dkk., *Tanggung Jawab Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Itikad Baik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1442 K/Pdt/2024)*, *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol.6, No.10 (2025).

dan persyaratan yang berlaku. Dengan demikian, tidak terdapat kekosongan hukum mengenai pelepasan maupun pemberian hak atas tanah. Namun, masih terdapat keterbatasan pengaturan yang secara khusus dan komprehensif mengatur hubungan antara kedua tahapan tersebut, terutama mengenai kedudukan tanah pada masa transisi, hubungan hukum antara WNI dan PT PMA setelah pelepasan, serta kepastian bahwa mekanisme pelepasan tidak digunakan sebagai bentuk pemindahan Hak Milik secara terselubung. Persoalan tersebut lebih tepat dikategorikan sebagai kekaburan atau belum optimalnya pengaturan mengenai keterkaitan antartahapan, bukan kekosongan hukum secara keseluruhan.

C. PENUTUP

Konstruksi hukum perolehan tanah oleh Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing melalui pelepasan Hak Milik oleh Warga Negara Indonesia bukan merupakan peralihan Hak Milik secara langsung kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing, melainkan merupakan rangkaian dua peristiwa hukum yang berbeda. Tahap pertama adalah pelepasan Hak Milik oleh Warga Negara Indonesia yang menyebabkan hapusnya Hak Milik dan berakhirnya hubungan hukum pemegang hak dengan tanah. Selanjutnya, tanah berada dalam status sebagai Tanah Negara dan tahap berikutnya merupakan pemberian hak atas tanah yang baru oleh negara kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing berdasarkan jenis hak yang sesuai dengan kedudukan perseroan serta terpenuhinya persyaratan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, PT PMA tidak memperoleh Hak Milik dari WNI, tetapi dapat memperoleh hak atas tanah baru, antara lain Hak Guna Bangunan, apabila memenuhi ketentuan yang berlaku. Konstruksi ini sekaligus menegaskan perbedaan mendasar antara pelepasan hak dan peralihan hak, baik dari segi dasar hukum maupun akibat hukumnya.

Kepastian hukum dalam rangkaian pelepasan Hak Milik oleh Warga Negara Indonesia dan pemberian hak baru kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing pada dasarnya telah memiliki landasan normatif, terutama melalui UUPA, PP Nomor 18 Tahun 2021, serta peraturan pelaksana di bidang pertanahan.

Namun, persoalan hukum tidak terletak pada tidak adanya norma mengenai pelepasan maupun pemberian hak, melainkan pada belum terintegrasinya pengaturan kedua tahapan tersebut secara khusus sebagai satu rangkaian perbuatan hukum, khususnya mengenai kedudukan tanah dan para pihak pada masa setelah pelepasan Hak Milik tetapi sebelum lahirnya hak baru bagi PT PMA. Pelepasan Hak Milik juga tidak dapat dipandang sebagai jaminan bahwa hak baru pasti diberikan kepada PT PMA karena pemberian hak merupakan kewenangan negara yang tetap bergantung pada kesesuaian objek, subjek, peruntukan, tata ruang, persyaratan administratif dan kewenangan pejabat pertanahan yang berlaku. Oleh karena itu, kepastian hukum bagi WNI dan PT PMA tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma pada masing-masing tahap, tetapi juga oleh kejelasan hubungan hukum antara pelepasan Hak Milik, perubahan status tanah menjadi Tanah Negara dan pemberian hak baru kepada PT PMA.

Analisis terhadap konstruksi hukum dan keterhubungan antara pelepasan Hak Milik oleh WNI dengan pemberian hak baru kepada PT PMA, khususnya dalam melihat konsekuensi hukum pada masa transisi antara hapusnya Hak Milik dan lahirnya hak baru. Dalam konstruksi tersebut, kesepakatan antara WNI dan PT PMA mengenai rencana perolehan atau pemanfaatan tanah tidak dengan sendirinya melahirkan atau menjamin lahirnya hak atas tanah bagi PT PMA, karena pemberian hak baru tetap merupakan kewenangan negara yang pelaksanaannya bergantung pada pemenuhan persyaratan subjek, objek, peruntukan, tata ruang, serta ketentuan administrasi pertanahan yang berlaku. Oleh karena itu, kehendak keperdataan para pihak harus dibedakan dari kewenangan publik negara dalam menetapkan dan memberikan hak atas tanah. Konstruksi tersebut memberikan pemahaman bahwa pelepasan Hak Milik bukan merupakan sarana peralihan Hak Milik kepada PT PMA, melainkan tahap yang mengakhiri Hak Milik WNI dan menjadi dasar bagi proses pemberian hak baru kepada PT PMA sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi. 2019. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Universitas Trisakti).
- Kolopaking, Anita Dewi Anggraeni. 2021. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. (Bandung: Alumni).
- Mahardika, Rahadiyan Veda, dkk.. 2022. *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau dari Hak Keperdataan: Refleksi: Terjadinya Tumpang Tindih Lahan Hak Guna Usaha*. (Jember: UM Jember Press).
- Maisa. 2025. *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja*. (Purbalingga: Eureka Media Aksara).
- Santini, Inawati, dkk.. 2025. *Hukum Agraria: Sertipikat Tanah Menjadi Bukti Kepemilikan yang Sah atas Tanah*. (Purbalingga: Eureka Media Aksara).

Publikasi

- Akbar, M. Faqih, dkk.. *Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Guna Usaha Perkebunan yang Telah Berakhir terhadap Gugatan Perdata oleh Pemegang Hak Konsesi di Pengadilan: Studi Putusan Nomor 507/Pdt/2021/PT Mdn*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).
- Auli, Tri, dkk.. *Perlindungan Hukum dan Pemulihan Hak Pemilik Tanah pada Sengketa Kesalahan Penggarapan Lahan Secara Perdata*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).
- Bramantya, Nyoman Surya, dkk.. *Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019)*. Jurnal Analogi Hukum. Vol.5. No.2 (2023).
- Flowerina, Vera, dkk.. *Disharmoni BPKPD, Kantah dan Masyarakat Terkait Pemberian Hak Milik atas HGB yang Telah Berakhir Disertai Pendaftaran Peralihan Hak karena Pewarisan Berdasarkan Keputusan Menteri ATR/KABPN RI No. 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak atas Tanah Secara Umum: Studi Kasus di Kota Pematangsiantar*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).
- Harahap, Mita Yasmina, dkk.. *Kajian Yuridis Peralihan Tanah Milik Adat melalui Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) dan Pendaftarannya di Kantor Pertanahan Tapanuli Selatan*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.3 (2025).
- Ismail. *Rekonstruksi Kepastian Hukum Penguasaan dan Peralihan Tanah Perwatasan di Kota Tarakan dalam Sistem Administrasi Pertanahan*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).
- Jaya, dkk.. *Analisa Hukum Pelepasan Hak Keperdataan Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan bagi Badan Usaha melalui Pembebasan Serta Implikasinya terhadap Daya Tarik Investasi*. Jurnal Penelitian Hukum Legalitas. Vol.14. No.2 (2020).

- Mujiburohman, Dian Aries. *Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jurnal Yudisial. Vol.14. No.1 (2021).
- Nasution, Yulia Indah Pratiwi, dkk.. *Analisis Yuridis terhadap Peralihan dan Pendaftaran Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan: Studi Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).
- Neltje, Jeane dan Indrawieny Panjiyoga. *Nilai-Nilai yang Tercakup di dalam Asas Kepastian Hukum*. Innovative: Journal of Social Science Research. Vol.3. No.5 (2023).
- Purba, Richi Shopia, dkk.. *Peralihan Hak Kepemilikan Harta Warisan melalui Perbuatan Melawan Hukum dalam Sistem Kewarisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 464 K/Pdt/2020)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.6 (2025).
- Siregar, Rizka Putri, dkk.. *Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi atas Sengketa Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 27/PDT.G/2023/PN BJB)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).
- Utama, Mohammad Wira, dkk.. *Reorientasi Politik Hukum Hak Menguasai Negara atas Tanah dalam Perspektif Negara Kesejahteraan di Indonesia*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).
- Wesna, Putu Ayu Sriasih, dkk.. *Legalitas Penguasaan Tanah Pesisir Pantai oleh Orang Asing dalam Bisnis Kepariwisata, Desa Adat Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung*. Postgraduated Community Service Journal. Vol.4. No.2 (2023).
- Yulindari, Fertika, dkk.. *Tanggung Jawab Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Itikad Baik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1442 K/Pdt/2024)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.10 (2025).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- 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.

**Kadek Gita Ayu Devaki, Putu Ayu Sriasih Wesna dan Anak Agung Istri Agung
*Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pelepasan Hak Oleh Warga Negara
Indonesia Kepada Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing***

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025.

