

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERALIHAN HAK GUNA  
BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA DI KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON**

**TESIS**



oleh :

**FAJAR GILANG RAMDHANI**

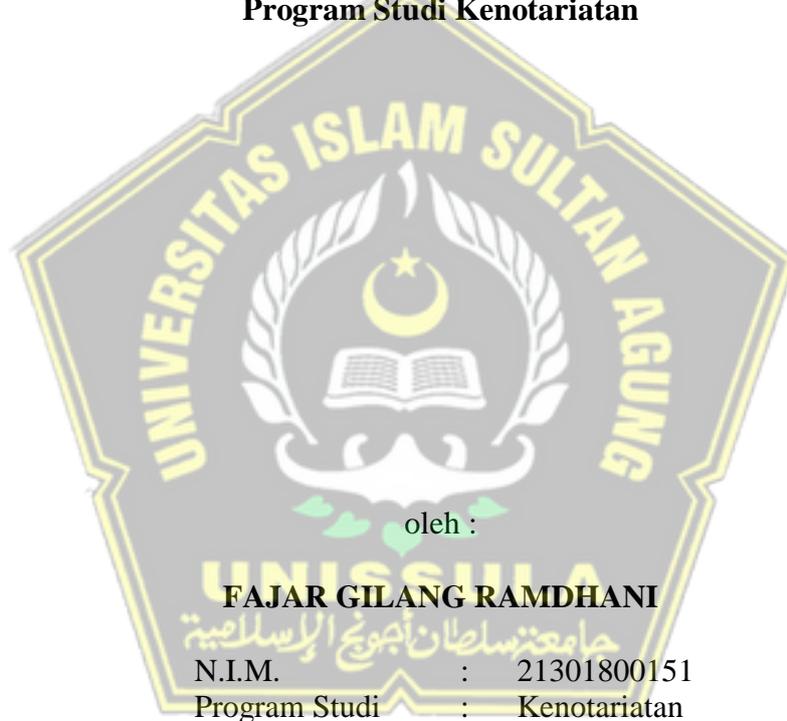
N.I.M. : 21301800151  
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERALIHAN HAK GUNA  
BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA DI KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON**

**TESIS**

**Diajukan untuk penyusunan Tesis  
Program Studi Kenotariatan**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERALIHAN HAK GUNA  
BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA DI KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON**

**TESIS**

oleh :

**FAJAR GILANG RAMDHANI**

N.I.M. : 21301800151  
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh ;  
Pembimbing  
Tanggal :

  
**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN. 0607077601

Mengetahui,  
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)

  
  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN. 0620046701

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERALIHAN HAK GUNA  
BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA DI KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON**

TESIS

oleh :

**FAJAR GILANG RAMDHANI**

N.I.M. : 21301800151

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada Kamis Tanggal 31 Agustus 2022  
Dan Dinyatakan LULUS  
Tim Penguji  
Ketua,

  
**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.**  
NIDN. 0605036205

Anggota,

  
**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN. 0607077601

Anggota,

  
**Dr. Dhaniarti Hasana, S.H., M.Kn.**  
NIDK. 8954100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)

  
  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN. 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : FAJAR GILANG RAMDHANI, S.H.  
N.I.M. : 21301800151  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lainyang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Agustus 2022  
Yang Menyatakan,



**FAJAR GILANG RAMDHANI, S.H.**  
**N.I.M. 21301800151**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : FAJAR GILANG RAMDHANI, S.H.  
N.I.M. : 21301800151  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas TESIS dengan judul : **ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON.**

Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hariterbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA).

Semarang, Agustus 2022

Yang Menyatakan,



**FAJAR GILANG RAMDHANI, S.H.**

**N.I.M. 21301800151**

**MOTTO**

*“Allah tidak akan memberi ujian diluar batas kemampuan hambanya,  
Kuncinya bersyukur, bersabar dan ikhlas”*



## PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan untuk :

1. Istri dan Anakku, perasaan yang menjadi kebahagiaan untukku adalah kebanggaan kalian terhadapku, terima kasih telah menjadi sumber semangatku, kebahagiaan dan semua rasa syukur dalam kehidupan.
2. Untuk Ibunda dan Ibunda mertua, keluarga dan teman-teman, terima kasih untuk segala motivasi, dukungan moril dan materil, doa dan semangat yang diberikan.
3. Tesis ini juga pemulis persembahkan untuk Ayahanda yang telah berada di sisi Allah SWT, kini tugasmu di dunia telah selesai, sekarang menjadi tugas anakmu untuk melanjutkan langkah perjuanganmu. terima kasih atas segala nasihat, kasih sayang, do'a dan semuanya yang selalu menjadi pemacu untuk berhasil, menjadi contoh untuk menjadi suami dan ayah yang baik.
4. Civitas akademika di Kampus Universitas Islam Sultan Agung Semarang, khususnya Program Studi Kenotariatan (S2) Fakultas Hukum.

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul : **“ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON”**.

Maksud dan tujuan dari penulisan Tesis ini adalah untuk memenuhi persyaratan dalam Program Magister Kenotariatan (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan berbagai pihak dalam penulisan Tesis ini. Ucapan terima kasih penulis berikan kepada :

1. Bapak **Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum.**, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak **Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan Dosen Pembimbing Tesis saya yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan petunjuk serta saran dalam penulisan Tesis ini hingga dapat diselesaikan dengan baik;
3. Bapak **Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

4. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penulisan tesis ini;
5. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
6. **Ibu Laili Rohmah, S.E.**, atas segala dukungan dan bantuan yang diberikan selama ini.
7. Staf Pengajar dan Karyawan Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. **Pejabat-pejabat dan Staff Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon**, yang telah membantu memberikan data-data dan informasi sehingga menunjang kelancaran dalam penulisan Tesis ini.
9. **Atiyah Djahari, S.H.**, dan **Notaris Ida Nur'aida Surachim, S.H.**, yang telah memberikan data-data dan informasi, nasihat, dukungan moril dan do'a dalam penulisan Tesis ini.
10. **Vidya Deviana Ekaputri, S.H.**, dan **Rafania Nafisa Fadya**, yang selalu memberikan motivasi, kebahagiaan, do'a, kasih sayang dan semangat untuk kelancaran penulisan Tesis ini.
11. Keluarga dan Teman-teman untuk semua dukungan dan do'a dalam penulisan Tesis ini.

12. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis.

Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, Agustus 2022

Penulis,

Fajar Gilang Ramdhani



## ABSTRAK

Peranan pemerintah sangat dibutuhkan untuk mengatur regulasi dalam hal penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah untuk kepastian hukum di bidang pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan produk yang bernama Sertipikat Tanah, sebagai dokumen bukti kepemilikan dan hak seseorang atau badan hukum atas tanah. Salah satunya adalah Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, apabila diperpanjang oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu yang ditentukan, maka hak guna bangunan tersebut dapat di perpanjang berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keterbatasan pengetahuan dan informasi di masyarakat terkait status Hak Guna Bangunan begitupun kelalaian tidak memperpanjang status Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Guna Bangunan menjadikan tanahnya kembali dalam penguasaan dan pengelolaan Negara. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dan untuk mengetahui Kepastian Hukum terhadap pemberi dan penerima hak dalam pelaksanaan peralihan hak bangunan yang telah habis masa berlakunya.

Penelitian dalam penulisan tesis ini bersifat deskriptif analitis untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis terkait masalah yang diangkat dalam penelitian ini dengan dilakukan melalui pendekatan yuridis sosiologis dilakukan melalui penelitian lapangan dengan sumber data primer adalah wawancara, observasi dan studi pustaka yang ditujukan kepada penerapan hukum, peraturan perundang-undangan, dikaitkan dengan bahan-bahan kepustakaan sebagai bahan hukum primer sesuai yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Pemerintah memberikan kelonggaran terhadap bekas pemilik Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya untuk dapat memohonkan perpanjangan atau permohonan hak baru, dengan diberikan prioritas oleh negara dikenal dengan Hak Prioritas, Adapun pemegang hak prioritas ingin mengalihkan bekas Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya, tidak lagi melakukan perbuatan hukum dalam peralihannya dengan cara jual beli, karena kepemilikan terhadap objek tanah yang dikuasainya telah beralih ke dalam penguasaan negara, sehingga perbuatan hukum yang dapat dijadikan dasar peralihan hak atas objek tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut adalah dengan pembuatan akta pelepasan hak prioritas. Sehingga pemegang hak baru dapat meohon permohonan hak ke Kantor Pertanahan setempat hingga diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan yang menjadi dasr di terbitkannya sertipikat hak milik terhadap objek yang dimohonkan

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Hanis masa berlakunya, Akta Pelepasan, Hak Prioritas,

## **ABSTRACT**

*The role of the government is needed to regulate regulations in terms of control, ownership and use of land for legal certainty in the land sector. The National Defense Agency (BPN) issues a product called Land Certificate, as a document of proof of ownership and rights of a person or legal entity to land. One of them is the Hak Guna Bangunan, which is a land right that has a certain period of time, if it is extended by the holder of the right before the specified period, then the right to use the building can be extended based on the provisions stipulated by the Office of the National Land Agency (BPN). Limited knowledge and information in the community regarding the status of Building Use Rights as well as negligence does not extend the status of Building Use Rights by the holders of Building Use Rights, making the land back under the control and management of the State. This study aims to determine and analyze the implementation of the transfer of building use rights that have expired at the Cirebon Regency Land Office and to determine the legal certainty of the giver and recipient of the right to transfer the building use rights that have expired.*

*The research in writing this thesis is descriptive analytical to obtain a comprehensive and systematic picture of the problems raised in this research by using a sociological juridical approach carried out through field research with primary data sources are interviews, observations and literature studies aimed at the application of laws, regulations legislation, associated with library materials as primary legal materials in accordance with the problems studied.*

*The government provides concessions to former owners of Building Use Rights whose validity period has expired to be able to apply for an extension or application of new rights, given priority by the state known as Priority Rights. is still carrying out legal actions in the transition by way of buying and selling, because the ownership of the land object under his control has been transferred to state control, so that the legal action that can be used as the basis for the transfer of rights to the land object of the former Building Use Rights is by making a deed of relinquishment of priority rights. So that new rights holders can apply for rights to the local Land Office until the issuance of a Decree from the Head of the Land Office which forms the basis for the issuance of a certificate of ownership of the object being applied for.*

*Keywords: Right to Build, Hanis validity period, Deed of Release, Priority Right,*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL BELAKANG -----	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING -----	ii
HALAMAN PENGESAHAN -----	iii
HALAMAN KEASLIAN TESIS -----	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH -----	v
<i>MOTTO</i> -----	vi
PERSEMBAHAN -----	vii
KATA PENGANTAR -----	viii
ABSTRAK -----	xi
ABSTRACT -----	xii
DAFTAR ISI -----	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> -----	1
A. Latar Belakang Masalah -----	1
B. Rumusan Masalah -----	10
C. Tujuan Penelitian -----	11
D. Manfaat Penelitian -----	11
E. Kerangka Konseptual -----	13
F. Kerangka Teori -----	19
G. Metode Penelitian -----	24
H. Sistematika Penulisan -----	40
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> -----	43
A. TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH -----	43
1. Pengertian Pendaftaran Tanah -----	43
2. Asas Pendaftaran Tanah -----	44
3. Tujuan Pendaftaran Tanah -----	46
4. Manfaat Pendaftaran Tanah -----	47
5. Objek Pendaftaran Hak -----	48
6. Sistem Pendaftaran Tanah -----	49
7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah -----	51
B. TINJAUAN UMUM TANAH, SERTIFIKAT TANAH DAN HAK-HAK ATAS TANAH -----	53
1. Pengertian Tanah -----	53
2. Sertifikat Tanah -----	55
3. Hak-Hak Atas Tanah -----	61
C. TINJAUAN UMUM HAK GUNA BANGUNAN -----	62
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan -----	62
2. Subjek Hak Guna Bangunan -----	64
3. Objek Hak Guna Bangunan -----	65
4. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan -----	65
5. Terjadinya Hak Guna Bangunan -----	66
6. Kewajiban, Larangan dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan -----	69

7. Hapusnya Hak Guna Bangunan -----	71
D. TINJAUAN UMUM PERALIHAN HAK DAN HAK PRIORITAS -----	73
1. Pengertian Peralihan Hak -----	73
2. Hak Prioritas Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan -----	75
E. TINJAUAN UMUM NOTARIS -----	76
1. Pengertian Notaris -----	76
2. Kewenangan Notaris -----	77
3. Kewajiban Notaris -----	82
4. Larangan Notaris -----	83
F. TINJAUAN UMUM AKTA NOTARIS -----	84
1. Pengertian Akta Notaris -----	84
2. Jenis-Jenis Akta Notaris -----	85
3. Bentuk dan Bagian Akta Notaris -----	87
G. TINJAUAN UMUM HUKUM ISLAM TENTANG HAK ATAS TANAH-----	90
1. Hak-hak atas Kepemilikan Tanah -----	90
2. Perolehan Kepemilikan Tanah -----	94
3. Hilangnya Hak Kepemilikan Tanah -----	94
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN -----	96
A. PELAKSANAAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA -----	96
B. KEPASTIAN HUKUM PELEPAS DAN PENERIMA HAK DALAM PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON -----	113
C. CONTOH AKTA PELEPASAN HAK PRIORITAS BERDASARKAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG HABIS MASA BERLAKUNYA. -----	119
BAB IV PENUTUP -----	130
A. KESIMPULAN -----	130
B. SARAN -----	131
DAFTAR PUSTAKA -----	132

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang menjadi kebutuhan primer dalam kehidupan manusia. Indonesia dikenal sebagai negara Agraris, yang sebagian besar penduduknya memiliki mata pencaharian dan sumber penghasilan dari memanfaatkan tanah baik dijadikan sebagai lahan pertanian. Pengertian “tanah” meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah permukaan air, termasuk air laut.<sup>1</sup> Sebagaimana dalam hukum nasional disebutkan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 “*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*”.<sup>2</sup>

Al Qur'an sebagai sumber utama hukum Islam banyak dijelaskan pula ayat-ayat terkait dengan bumi atau tanah yang Allah SWT ciptakan untuk kehidupan manusia. Sebagaimana terdapat dalam :

QS. AL Baqoroh (2) ayat 22 :

الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ  
مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ فَلَا تَجْعَلُوا لِلَّهِ أَنْدَادًا وَأَنْتُمْ  
تَعْلَمُونَ

<sup>1</sup> Prof. Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional* , Penerbit Djambatan, Jakarta, h. 6-7

<sup>2</sup> Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2012, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945*, Sekretariat Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, Jakarta, h.167

Artinya :

“Dialah (Allah SWT) yang menjadikan bumi sebagai hamparan bagimu dan langit sebagai atap, dan Dialah (Allah SWT) yang menurunkan air (hujan) dari langit, lalu Dia hasilkan dengan hujan itu buah-buahan sebagai rezeki untukmu. Karena itu, janganlah kamu mengadakan tandingan-tandingan bagi Allah, padahal kamu mengetahui. “

QS. Yunus (10) ayat 3 :

إِنَّ رَبَّكُمْ اللَّهُ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ فِي سِتَّةِ أَيَّامٍ ثُمَّ اسْتَوَىٰ عَلَى الْعَرْشِ يُدِيرُ الْأَمْرَ مَا مِنْ شَفِيعٍ إِلَّا مِنْ بَعْدِ إِذْنِهِ ذَٰلِكُمْ اللَّهُ رَبُّكُمْ فَاعْبُدُوهُ أَفَلَا تَذَكَّرُونَ

Artinya :

“Sesungguhnya Tuhan kamu Dialah Allah yang menciptakan langit dan bumi dalam enam masa kemudian dia bersemayam Diatas Arsy (singgasana) untuk mengatur segala urusan. Tidak ada yang dapat memberi syarfaat kecuali setelah ada izin-Nya. Itulah Allah, Tuhanmu, maka sembahlah Dia. Apakah kamu tidak mengambil pelajaran?.”

QS. AL Mulk (67) ayat 15 :

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ ۗ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ

Artinya :

“Dialah yang menjadikan Bumi untuk kamu yang mudah dijelajahi, maka jelajahilah di segala penjurunya dan makanlah sebagian dari rezekinya. Dan hanya kepada-Nya-lah kamu (kembali setelah) dibangkitkan.”

Indonesia juga merupakan salah satu negara dengan jumlah penduduk yang besar, hal ini sangat berpengaruh di sektor pembangunan terutama penggunaan tanah sebagai rumah tinggal. Semakin sulitnya penyediaan tanah untuk kebutuhan pembangunan di Indonesia seiring bertambahnya penduduk

di Indonesia yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan untuk mendapatkan rumah yang layak. Akan tetapi, jumlah tanah yang tidak bertambah atau tetap, sehingga menyebabkan tanah produktif semakin berkurang dan tidak dapat memenuhi kebutuhan akan tanah yang terus meningkat karena semua pihak baik individu maupun masyarakat memerlukan tanah, begitupun Negara yang membutuhkan tanah untuk membangun fasilitas umum.<sup>3</sup> Peranan pemerintah sangat dibutuhkan untuk mengatur regulasi dalam hal penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah untuk kepastian hukum di bidang pertanahan.

Ketentuan mengenai tanah di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (UUPA). Dalam Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 2 Ayat (2) menentukan bahwa hak menguasai dari Hak Negara termasuk ayat (1) pada pasal ini, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (UUPA) memberi wewenang kepada Negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

---

<sup>3</sup> Mohammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta h.15

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>4</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada awal terbentuknya terdiri atas semua bentuk peraturan tentang pertanahan termasuk Peraturan Pemerintah masih dikeluarkan oleh Presiden dan Menteri Muda Kehakiman, kebijakan itu ditempuh oleh pemerintah karena pada saat itu Indonesia masih mengalami masa transisi.<sup>5</sup> Pada tahun 1963, dibentuklah Departemen Pertanian dan Agraria, hingga pada tahun 1965 agraria dipisah dan dijadikan sebagai lembaga yang terpisah dari naungan Menteri Pertanian, menjadi Departemen Agraria.

Tahun 1968 secara kelembagaan secara kelembagaan mengalami perubahan, pada saat itu dimasukkan dalam bagian Departemen Dalam Negeri dengan nama Direktorat Jenderal Agraria.<sup>6</sup> Pada tahun 1988, Direktorat Jenderal Agraria diubah kembali menjadi lembaga non departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pada tahun 1990, penggantian nama Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional. Pada tahun 2002, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dijadikan lembaga sejajar dengan kementerian, dan pada tahun 2014 hingga saat ini, telah di buat kementerian baru bernama Kementerian Agraria dan

---

<sup>4</sup> Tim Redaksi Pustaka Yustisia, 2005, *Kompilasi Hukum Agraria Seri Kompilasi Perundangan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, h.9

<sup>5</sup> Wikipedia, *Badan Pertanahan Nasional*, dari halaman web : [https://id.wikipedia.org/wiki/Badan\\_Pertanahan\\_Nasional](https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional), diakses pada tanggal 10 November 2020, pukul 09.45 Waktu Indonesia Barat.

<sup>6</sup> *Ibid.*

Tata Ruang, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berada di bawah naungan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan dengan ketentuan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugas, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan fungsi:<sup>7</sup>

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran dan pemetaan;
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN);
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

---

<sup>7</sup> *ibid*

9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusi di bidang pertanahan

Fungsi pelaksanaan kebijakan terkait penetapan hak dan pertanahan tanah inilah Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan produk yang bernama Sertipikat Tanah, sebagai dokumen bukti kepemilikan dan hak seseorang atau badan hukum atas tanah. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah di bukukan dalam *buku tanah*<sup>8</sup> yang bersangkutan<sup>9</sup>. Sertipikat Tanah inilah yang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bertujuan untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, penyediaan informasi-informasi kepada kepada pihak-pihak terkait termasuk pemerintah, dan penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan.

Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (UUPA), terdiri dari:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha

---

<sup>8</sup> Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*. BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (19))

<sup>9</sup> *Ibid.* BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (20)

3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.<sup>10</sup>

Pengertian dari Hak Guna Bangunan diatur secara khusus dalam pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (UUPA) menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya ayat (2) menentukan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut di atas dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun.<sup>11</sup> Aturan-aturan lainnya terkait Hak Guna Bangunan terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah dan diperbaharui di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang

---

<sup>10</sup> Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat. (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 53 ayat (1))

<sup>11</sup> Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, 1997, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.51

Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, apabila diperpanjang oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu yang ditentukan, maka hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dan hak atas tanah tersebut dapat menjadi hapus, apabila hak guna bangunan tidak diperpanjang sampai dengan habis masa berlakunya.

Keterbatasan pengetahuan dan informasi di masyarakat terkait status Hak Guna Bangunan begitupun kelalaian tidak memperpanjang status Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Guna Bangunan menjadikan hapusnya yang ditentukan dalam sertifikat tanah. Namun dalam hal ini Pemerintah memberikan kelonggaran terhadap bekas pemilik Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya untuk dapat memohonkan perpanjangan atau permohonan hak baru, dengan syarat-syarat tercantum dalam Pasal 37 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

- (3) *“Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Hak Pengelolaan.*
- (4) *“Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana dikasud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan :*

- a. *Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak.*
- b. *syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik pemegang hak.*
- c. *Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak*
- d. *Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang.*
- e. *Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.*
- f. *Sumberdaya alam dan lingkungan hidup dan*
- g. *Keadaan tanah dan masyarakat sekitar.*

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Bekas Pemegang Hak berhak untuk mengajukan permohonan untuk diberikan Hak Milik atas tanah rumah tinggal bekas Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya. Bekas pemegang Hak Guna Bangunan tersebut dikenal dengan pemegang Hak Prioritas, artinya meskipun Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya, sehingga menjadi tanah yang dikuasai oleh negara, akan tetapi secara keperdataan tetap milik bekas pemegang Hak Guna Bangunan, sehingga haknya diutamakan untuk mengajukan permohonan Hak Milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan kepada Kantor Pertanahan setempat.

Khususnya terhadap bekas pemegang Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya dengan peruntukan bangunannya adalah Rumah Tinggal, diatur dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal,

Pemegang hak prioritas yang ingin mengalihkan bekas Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya, tidak lagi melakukan perbuatan

hukum dalam peralihannya dengan cara jual beli, karena kepemilikan terhadap objek tanah yang dikuasainya telah beralih ke dalam penguasaan negara, sehingga perbuatan hukum yang dapat dijadikan dasar peralihan hak atas objek tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut adalah dengan cara pelepasan hak prioritas. Berdasarkan Peraturan Presiden 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Akta yang menjadi dasar pelepasan hak prioritas adalah akta autentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, bukan merupakan jenis akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tesis ini meneliti terhadap 2 (dua) contoh kasus di Kantor Badan Pertanahan di Kabupaten Cirebon, terkait pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya dengan diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon Nomor; 26/HM/BPN-32.09/2020 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Seluas 66 m<sup>2</sup>, atas nama Surono terletak di Desa Jadimulya, Kecamatan Gunungjati, Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 00087/SKHM/BPN-32.09/2021 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah seluas 106 m<sup>2</sup>, atas nama IMAN SURACHMAN terletak di Desa Purwawinangun, Kecamatan Suranenggala, Kabupaten Cirebon.

Berdasarkan pemaparan yang dijabarkan di atas, Penulis tertarik untuk menganalisis bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan sertipikat hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon, sehingga diterbitkannya sertipikat dengan hak milik. Dan bagaimana Kepastian Hukum terhadap pemberi dan penerima hak dalam pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya.

Penulis menganalisis hal tersebut di atas dalam penelitian yang dituangkan dalam tesis ini yang berjudul : **“Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Masa Berlakunya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana analisis yuridis pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?
2. Bagaimana Kepastian Hukum terhadap pemberi dan penerima hak dalam pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya?

### C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.
2. Untuk mengetahui Kepastian Hukum terhadap pemberi dan penerima hak dalam pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya.

### D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, penelitian ini di harapkan mempunyai manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan, baik secara teoritis dan secara praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 2. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan sumbangan ilmiah dalam ilmu kenotariatan sehubungan dengan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya, mulai dari faktor-faktor yang menunjang pada saat dilakukan pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya hingga diterbitkan sertipikat hak milik oleh Kantor Pertanahan.

- b. Sebagai referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya demi mengembangkan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu kenotariatan terkait peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya hingga diterbitkan sertipikat hak milik oleh Kantor Pertanahan pada khususnya.

### 3. Manfaat Praktis

- a. Bagi Penulis

Sebagai salah satu syarat menyelesaikan pendidikan pada Program Magister (S.2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, selain itu dapat menambah wawasan dan pengalaman langsung sehubungan dengan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya hingga diterbitkan sertipikat hak milik oleh Kantor Pertanahan.

- b. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat dapat menambah pengetahuan dan sumbangan pemikiran sehingga menjadi referensi media pengetahuan dan wawasan baru sehubungan dengan pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya hingga diterbitkan sertipikat hak milik oleh Kantor Pertanahan.

c. Bagi Kampus

Dapat menambah koleksi karya ilmiah berupa Tesis di bidang Ilmu Kenotariatan pada Program Magister (S.2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

## E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin diteliti akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini sendiri biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan uraian mengenai hubungan dalam fakta tersebut.<sup>12</sup> Dalam kerangka konseptual ini, akan dijelaskan beberapa konsep dasar atau istilah yang digunakan dalam penulisan tesis ini agar di dalam pelaksanaannya diperoleh hasil penilaian yang sesuai dengan tujuan yang akan ditentukan. Penjelasan yang dimaksud adalah penguraian dari kata-kata yang merupakan *variable* atau kata kunci yang terkandung dalam judul tesis sehingga makna dan maksud dari judul tesis ini dapat dimengerti dan diketahui secara jelas.

Adapun kata-kata yang merupakan *variable* atau kata kunci dari judul tesis yang akan diuraikan sebagai bagian dari kerangka konseptual, adalah sebagai berikut : “ **Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Masa Berlakunya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon** “

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, h. 132

## 1. Analisis Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian dari Analisis adalah penguraian suatu pokok atas berbagai bagian dan penelaahan itu sendiri serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan. Menurut Kamus Hukum, kata Yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa definisi Analisis Yuridis adalah penguraian, pemeriksaan, penelaahan suatu pokok permasalahan untuk diperoleh pengertian dan pemahaman secara keseluruhan ditinjau dari segi hukum atas berbagai bagian menurut hukum mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

Definisi lain Analisis Yuridis adalah serangkaian perilaku mengamati, mendeskripsikan, dan/atau menyusun kembali suatu objek dengan menggunakan parameter hukum sebagai standar guna menarik suatu kesimpulan terhadap objek tersebut/terhadap hukum. Istilah ini sering digunakan dalam karya ilmiah hukum saat menjelaskan metode penelitian yang digunakan. Walaupun demikian, analisis hukum secara sederhana juga digunakan oleh masyarakat umum untuk menilai suatu perbuatan hukum maupun akibat hukumnya.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Kamus Hukum Online Indonesia, “*Analisis Yuridis*”, 24 Agustus 2022, <https://kamushukum.web.id/arti-kata/analisis-yuridis/>

## 2. Peralihan Hak Guna Bangunan

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara sengaja agar hak tersebut berpindah dari satu pihak pemegang hak asal kepada pihak lain sebagai pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain dimana bentuk peralihan hak atas tanah tersebut ialah:<sup>14</sup>

### a. Beralih

Beralih yang dimaksud adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum, seperti misalnya meninggalnya seseorang. Dengan meninggalnya seseorang, maka hak atas tanah tersebut berpindah kepada ahli waris yang berhak secara yuridis sepanjang ahli waris tersebut telah memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang diwariskan.

### b. Dialihkan

Dialihkan yang dimaksud adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum, seperti misalnya jual beli, tukar menukar, wakaf, hibah, lelang dan penanaman modal dalam perusahaan (investasi).

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, h.399

Pokok Agraria (UUPA) (UUPA). Definisi Hak Guna Bangunan (HGB) tertuang dalam Pasal 35 ayat (1) disebutkan :

*“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.*

Pasal tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang Hak Guna Bangunan hanya menguasai bangunan-bangunan yang berdiri namun bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan, penguasaan bangunan tersebut dengan berjangka waktu paling lama 30 tahun. Selain itu pemerintah mengatur lebih lanjut mengenai hak Hak Guna Bangunan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan diperbaharui di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa Definisi Peralihan Hak Guna Bangunan adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum terhadap objek tanah dengan kepemilikan hak guna bangunan.

### **3. Habis Masa Berlakunya**

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri,

dengan jangka waktu tertentu yaitu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun. Dalam variable ini adalah terkait tanggal yang telah melewati dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam hak guna bangunan. Dengan demikian objek tanah hak dan pengelolaannya kembali menjadi Tanah Negara.

#### **4. Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon**

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah yang wewenangnya dalam kabupaten atau kota dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Dalam penelitian ini tempat yang menjadi objek yang diteliti adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

Kantor pertanahan adalah Instansi vertical Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.<sup>15</sup>

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Pengaturan terkait organisasi dan tata kerja Kantor Pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38

---

<sup>15</sup> Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Dalam melaksanakan tugas, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan,
- b. Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan,
- c. Pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat,
- d. Pelaksanaan penataan pertanahan,
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah,
- f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan,
- g. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit.

Kantor Pertanahan sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, bertugas memberikan pelayanan di bidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat, dengan mengemban tiga tugas pokok, yaitu:<sup>16</sup>

- a. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah,

---

<sup>16</sup> Herman Hermit, 2009. *Cara Memperoleh Sertipikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung. h.86

- b. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah,
- c. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

## F. Kerangka Teori

Secara umum teori adalah sebuah sistem konsep abstrak yang mengindikasikan hubungan di antara konsep-konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena. Secara khusus, teori adalah seperangkat konsep, konstruk, defines dan proposisi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis suatu fenomena dengan cara merinci hubungan sebab akibat yang terjadi. Kerangka teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk memuat jenis nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum yang sampai pada landasan filosofinya yang tertinggi.<sup>17</sup>

Teori adalah kerangka pemikiran atas butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi dasar perbandingan, pegangan teoritis.<sup>18</sup> Kerangka teori sebagai penentu arah suatu penelitian untuk memilih konsep-konsep yang tepat guna pembentukan hipotesis, sehingga teori bukanlah pengetahuan yang sudah pasti, tetapi harus di anggap sebagai petunjuk.<sup>19</sup> Sehingga kerangka teori identic dengan alur berfikir (*flow of thinking*) yang sistematis berintikan suatu proses berfikir ilmiah (*logico hipotetico verifikatif*) yang merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir

<sup>17</sup> Sucipto Raharjo, 1991, *Ilmu Hukum*, Citra Adya Bakti. Bandung. h.253

<sup>18</sup> M. Soly Lubis, 2014, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar, Maju Bandung, h. 80

<sup>19</sup> *Ibid.* h189.

pendapat, teori tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan pembandingan, pegangan teoritis ini yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui.<sup>20</sup> Dengan demikian teori yang dipakai pada penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.<sup>21</sup> Menurut Sartjipto Raharjo Kepastian hukum adalah “*sicherheit des rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri), ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum : Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Rechts*), Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>22</sup> Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum memang sama sekali tidak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (*subsumsi otomatis*), melainkan sesuatu yang cukup rumit yang banyak berkaitan dengan

---

<sup>20</sup> Koentjoroningrat, 1997, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pusaka Utama. Jakarta, h.21

<sup>21</sup> Cst Kansil, 2009, *Kamus istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, h 385

<sup>22</sup> Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, h. 135-136.

factor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai kepastian, maka seperti dikatakan Radbruch, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des Rechts*).<sup>23</sup>

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>24</sup>

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identic dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subjektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.<sup>25</sup>

Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut:

a. Kejelasan Konsep Yang Digunakan

---

<sup>23</sup> *Ibid*, h.89

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Grup. Jakarta. h. 158

<sup>25</sup> Fenando M Manulang, 2007, *Hukum dalam kepastian*, Prakarsa, Bandung, h.95

Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan kedalam konsep tertentu pula.

b. Kejelasan Hirarki Kewenangan Dari Lembaga Pembentuk Peraturan Perundang-undangan

Kejelasan Hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberikan arahan kepada pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu.

c. Konsistensi norma hukum perundang-undangan.

Ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subjek tertentu, tidak saling bertentangan antara satu subjek tertentu, tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.<sup>26</sup>

Berdasarkan uraian-uraian di atas, keterkaitan teori kepastian hukum dalam penelitian yang diangkat dalam tesis ini adalah kepastian hukum dalam pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya di Kantor Badan Pertanahan nasional Kabupaten Cirebon. Kepastian hukum akan pemilik hak sebelum dan sesudah terjadinya peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya berdasarkan peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang berada di bawahnya

---

<sup>26</sup> *Ibid*, h.39

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Sutjipto Raharjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>27</sup> Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>28</sup>

Terdapat hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban. Hak dan Kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga masing-masing subjek hukum dan/atau objek hukum merasa aman dalam melaksanakan perbuatannya.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, keterkaitan teori kepastian hukum dalam penelitian yang diangkat dalam tesis ini adalah kepastian hukum dalam pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon. Negara menjamin perlindungan hukum melalui Badan Pertanahan Nasional terhadap pemberian hak kepada bekas pemegang hak sebuah hak prioritas

---

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Op.cit*, h. 133

<sup>28</sup> *Ibid*

yakni bekas pemegang hak terakhir berdasarkan historis dari bekas hak guna bangunan untuk memohon hak Milik atas tanah yang bersangkutan ataupun melakukan perbuatan hukum lain termasuk melakukan peralihan melalui pelepasan hak prioritas. Selain itu perlindungan hukum ini pun didapatkan oleh penerima pelepasan hak prioritas yang di dasarkan akta pelepasan hak prioritas yang dibuat oleh Notaris yang kemudian penerima pelepasan hak prioritas ini memohonkan hak terhadap tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional.

#### **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian, yang merupakan usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, yang dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>29</sup> Penelitian yang dilaksanakan untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya, dilakukan dengan berfikir secara rasional dan empiris sehingga dapat memberikan kerangka pemikiran yang logis dan dapat memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>30</sup>

Penelitian dalam penulisan tesis ini bersifat deskriptif analitis untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis terkait masalah yang diangkat dalam penelitian ini dengan dilakukan melalui pendekatan

---

<sup>29</sup> Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research Jilid I*, Andi, Yogyakarta. h. 4

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Op.cit*, h. 72.

yuridis sosiologis dilakukan melalui penelitian lapangan yang ditujukan kepada penerapan hukum, peraturan perundang-undangan, dikaitkan dengan bahan-bahan kepustakaan sebagai data primer dan ditunjang dengan wawancara sebagai data primer yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Berikut penjabarannya :

### 1. Pendekatan Masalah

Penelitian dalam penulisan ini dilakukan melalui pendekatan hukum sosiologis (*yuridis sosiologis*). Penelitian yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.<sup>31</sup>

Untuk memperjelas analisa, penelitian dalam penulisan tesis ini akan menggunakan beberapa metode pendekatan, yaitu :

#### a. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang terkait dengan isu hukum.<sup>32</sup> Pendekatan kasus digunakan dalam penelitian tesis ini untuk memperoleh gambaran terhadap proses pemberian hak prioritas yang diperoleh bekas pemegang hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya dalam melakukan peralihan hak atas tanah yang dimaksud melalui akta pelepasan hak prioritas yang dibuat oleh notaris sehingga pemegang hak bekas hak guna bangunan dapat memohonkan hak kepada Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, *Op.cit*,h. 5.

<sup>32</sup> Peter Mahmud Marzuki,2010, *Penelitian Hukum*,Cetakan Ke-6, Kencana, Jakarta. h.94

## b. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya yang menjadi turunan di bawahnya terkait permasalahan yang diangkat dalam penelitian tesis ini diantaranya ; Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Kewarganegaraan, Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Tata Ruang, Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan regulasi lainnya yang terkait Peralihan Hak Guna bangunan yang telah habis masa berlakunya..

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data dengan seteliti mungkin tentang suatu keadaan,<sup>33</sup> dengan memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan peraturan perundang-undangan dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berlaku dan pelaksanaan hukum positif,<sup>34</sup> terutama yang berhubungan proses peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, yang kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri dan terakhir menyimpulkannya.

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto, *Op.cit*, hal. 10

<sup>34</sup> S. Margono, 2003, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Rineka Cipta , Jakart, h. 37

### 3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian hukum yuridis sosiologis mempergunakan bahan yang diperoleh dari hasil data lapangan yang disandingkan dengan bahan pustaka atau undang-undang yang relevan terhadap kasus yang diteliti. Bahan dan data yang digunakan merupakan data kualitatif yang diperoleh dari data-data primer, dalam pengumpulan melalui wawancara, observasi dan studi pustaka terkait Proses Peralihan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya.

Bahan hukum dalam penyusunan tesis ini dibagi menjadi tiga sumber bahan hukum yaitu data primer, sekunder, tersier.

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari hasil observasi di lapangan secara langsung tertuju pada objek penelitian. Observasi yang dilakukan di kantor pemerintahan yang menyediakan pelayanan kepada masyarakat, melakukan wawancara terhadap salah satu perwakilan kepala bidang tertentu, yang digunakan sebagai data utama bagi penulis dalam melakukan penelitian ini.

##### 1) Studi Lapangan

Wawancara langsung kepada :

- a) Pejabat dan Staff Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon
- b) Notaris ATIYAH DJAHARI, SH
- c) Notaris IDA NUR'AIDA SURACHIM, SH, MKn
- d) Para Pihak dalam Akta Pelepasan Hak Prioritas

- 2) Observasi
- 3) Studi Pustaka

**b. Data Sekunder**

**1) Bahan Hukum Primer**

Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang diambil dari sumber aslinya yang berupa undang-undang yang memiliki otoritas tinggi yang bersifat mengikat untuk penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat.<sup>35</sup> dan juga peraturan-peraturan yang mejadi turunan undang-undang yang terkait dalam penyusunan tesis ini, untuk itu penulis mengambil data-data primer adalah sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
- 4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4634)

---

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Op.cit*, h. 142

- 5) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725)
- 6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- 7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- 8) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 9) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696) mengganti Peraturan

- Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang; mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
  - 13) Peraturan Presiden 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menggantikan Peraturan Presiden 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
  - 14) Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang menggantikan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18)
  - 15) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional; menggantikan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21)
  - 16) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang

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

17) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

18) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan mengganti Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

19) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;

- 20) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- 21) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah menggantikan : (a) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia; (b) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Perpanjangan Jangka Waktu Pembayaran Uang Pemasukan Kepada Negara dalam rangka Pemberian Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Haknya; (c) 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; dan (d) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

- 22) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 9 Tahun 2020 Tentang Pencabutan Produk Hukum Di Lingkungan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
- 23) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- 24) Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko;
- 25) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar;
- 26) Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 07 Tahun 2018 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cirebon Tahun 2018-2038
- 27) Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 26/HM/BPN-32.09/2020 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah seluas 66 m<sup>2</sup>, atas nama SURONO terletak di Desa Jadimulya, Kecamatan Gunungjati, Kabupaten Cirebon.
- 28) Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 00087/SKHM/BPN-32.09/2021 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah seluas 106 m<sup>2</sup>, atas nama IMAN

SURACHMAN terletak di Desa Purwawinangun,  
Kecamatan Suranenggala, Kabupaten Cirebon.

29) Akta Pelepasan Hak Prioritas Nomor 04 tanggal 27 April  
2019 dibuat di hadapan ATIYAH DJAHARI, SH, Notaris  
di Kabupaten Cirebon

30) Akta Pelepasan Hak Prioritas Nomor 02 tanggal 05 Juni  
2020 dibuat di hadapan IDA NUR'AIDA  
SURACHIM,S.H.M.Kn, Notaris di Kabupaten Cirebon

## 2) **Bahan Hukum Sekunder**

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang memberi keterangan terhadap bahan hukum primer dan diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya atau dengan kata lain dikumpulkan oleh pihak lain.<sup>36</sup> yang diperoleh melalui studi kepustakaan, yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis, Data-data sekunder dalam penulisan ini, meliputi :

Buku-buku, majalah, koran atau Berupa tulisan-tulisan hasil karya para ahli hukum, baik itu skripsi, tesis, desertasi, jurnal hukum dan dokumen-dokumen yang relevan lainnya, yang materinya dapat dipergunakan sebagai bahan acuan penulisan tesis ini.

---

<sup>36</sup> Peter Mahmud Marzuki,2010, *Op.cit*, h. 36

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier dapat berupa kamus Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia dan dokumen-dokumen lain yang menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penyusunan tesis ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

### a. Wawancara

Menurut Lexy J. Moleong wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Dalam teknik wawancara proses peralihan hak ini bertujuan menggali informasi terkait pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya.

Informan yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah

- 1) Pejabat-pejabat dan Staff Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon
- 2) Atiyah Djahari, SH, pensiunan Notaris Kabupaten Cirebon
- 3) Ida Nur'aida Surachim SH.,MKn Notaris Kabupaten Cirebon
- 4) Surono Pihak Penerima dalam akta Akta Pelepasan dan pemohon Pemberian Hak Milik

- 5) Iman Surachman Pihak Penerima dalam akta Akta Pelepasan dan pemohon Pemberian Hak Milik

**b. Observasi**

Observasi adalah teknik pengamatan yang didasarkan atas pengalaman secara langsung, tujuannya mendapatkan keterangan mengenai situasi dengan melihat dan mendengar apa yang terjadi, kemudian semuanya dicatat secara cermat, teknik observasi yang dilakukan peneliti ini menuntut adanya pengamatan yang baik terhadap penelitian.<sup>37</sup> Metode observasi dalam penelitian ini adalah untuk mendalami dan memperoleh informasi-informasi dan data-data tambahan setelah dilakukannya wawancara terkait pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya.

Observasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : 1) Subjek-subjek yang terlibat di dalam pelaksanaan peralihan hak atas hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya. Diantaranya Para Pihak dalam Akta Pelepasan Prioritas yang akan menjadi alas hak, Notaris pembuat akta Pelepasan Hak Prioritas, Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon sebagai pelaksana Pemberian hak atas tanah, 2) Objek diantaranya tanah yang lepaskan haknya, Sertipikat Hak Guna bangunan yang telah habis masa berlakunya, Akta Pelepasan Hak Prioritas yang menjadi alas hak dari pemberian hak baru oleh pemegang hak baru dalam akta tersebut. 3) Tujuan

---

<sup>37</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, h.135

dari pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan sertipikat hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya, Waktu, dalam hal ini terkait kapan pelaksanaannya, berapa lama proses sehingga menjadi hak baru, dan hal-hal lainnya terkait persoalan waktu dalam penelitian ini. 4) Tempat, dalam hal ini terkait dimana pelaksanaan persiapan pelepasan hak prioritasnya, pembuatan akta pelepasan hak prioritasnya, dan Kantor pertanahan Kabupaten Cirebon dimana proses pengajuan hingga penerbitan sertipikat dengan hak baru dikeluarkan.

#### **c. Studi Pustaka**

Studi pustaka dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan yang berhubungan dengan obyek penelitian yang terkait tentang objek penelitian yang mengantarkan Penulis untuk masuk dalam maksud yang ditujukan pada penulisan tesis ini, termasuk diantaranya adalah Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Keputusan Menteri, Keputusan Kepala Kantor Pertanahan, Akta-akta, buku-buku, majalah, koran, ataupun melalui media internet.

#### **5. Teknik Analisis Data**

Data hasil penelitian ini dianalisa secara analisis kualitatif, yaitu dengan mendiskripsikan, menggambarkan data dan fakta yang dihasilkan dari suatu penelitian di lapangan dengan suatu interpretasi, evaluasi dan pengetahuan umum. Pengolahan dalam data kualitatif tidak harus

dilakukan setelah data terkumpul, melainkan data yang sudah terkumpulkan dapat diolah dan dilakukan analisis terlebih dahulu dan dapat kembali ke lapangan apabila memerlukan data tambahan yang dianggap perlu dan mengolahnya kembali.

Menurut Miles dan Huberman, teknik analisis data dengan pengumpulan data kualitatif dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu :

**a. Reduksi Data (*Data Reduction*)**

Reduksi Data (*Data Reduction*), yaitu mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.<sup>38</sup> Langkah-langkah yang dilakukan adalah menajamkan analisis, penggolongan dalam tiap permasalahan yang diteliti ke dalam uraian singkat, mengarahkan dan membuang yang tidak perlu. Data yang direduksi akan memberikan data yang lebih spesifik dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data sehingga data tidak bertumpuk agar tidak mempersulit analisis selanjutnya. Dalam penelitian ini peneliti merangkum dan hanya mengambil data-data pokok dan penting yang diperlukan.

**b. Penyajian Data (*Data Display*)**

Penyajian Data (*Data Display*), yaitu data yang diperoleh dari lapangan dan dipaparkan dalam bentuk uraian dengan tidak

---

<sup>38</sup> Sugiyono, 2010. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Alfabeta. Bandung, h.92

menutup-nutupi kekurangannya.<sup>39</sup> Penyajian data dilakukan agar data hasil reduksi sehingga mudah dipahami. Penyajian data dapat dilakukan dengan berupa bagan, hubungan antar katagori serta diagram alur. Dalam penelitian ini peneliti memaparkan pelaksanaan peralihan hak berdasarkan sertipikat hak guna bangunan yang telah habis masa berlaku kepemilikannya berikut kepastian hukum terhadap para pihak dalam akta pelepasan hak prioritas.

c. Penarikan Kesimpulan/Verifikasi (*Conclusion Drawing/Verification*)

Penarikan Kesimpulan/Verifikasi (*Conclusion Drawing/Verification*), yaitu menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal.<sup>40</sup> Pada tahap ini adalah pencarian maksna atau arti, keteraturan, pola-pola, penjelasan, alur, sebab akibat atau proposisi. Setelah melakukan verifikasi maka dapat ditarik kesimpulan berdasarkan hasil penelitian. Setelah melakukan verifikasi maka dapat ditarik kesimpulan berdasarkan hasil penelitian dalam bentuk narasi yang menjadi tahap akhir dari pengolahan data.

## H. Sistematika Penulisan

Adapun penulisan tesis ini terbagi atas 4 (empat) bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

### 1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan dari penulisan tesis ini, yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan

---

<sup>39</sup> *ibid*

<sup>40</sup> *ibid*

penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan

## 2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini merupakan penjelasan-penjelasan yang bersumber dari literatur-literatur ilmiah, baik dari buku, majalah, koran, karya ilmiah yang tidak diterbitkan, wawancara, tulisan dalam ensiklopedi, internet dan lain-lain yang terkait diantaranya:

- a. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah yang terdiri dari Pengertian Pendaftaran Tanah, Asas Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Manfaat Pendaftaran Tanah, Objek Pendaftaran Hak, Sistem Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
- b. Tinjauan Umum Tanah, Sertifikat Tanah Dan Hak-Hak Atas Tanah yang terdiri dari Pengertian Tanah, Sertifikat Tanah, Pengertian Sertipikat, Jenis-Jenis Sertipikat, Tujuan Dan Fungsi Sertifikat Tanah, dan Hak-Hak Atas Tanah
- c. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan yang terdiri dari Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan, Subjek Hak Guna Bangunan, Objek Hak Guna Bangunan, Jangka Waktu Hak Guna Bangunan, Terjadinya Hak Guna Bangunan, Kewajiban, Larangan Dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan serta Hapusnya Hak Guna Bangunan.
- d. Tinjauan Umum Peralihan Hak dan Hak Prioritas yang terdiri dari Pengertian Peralihan Hak dan Hak Prioritas Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan.

- e. Tinjauan Umum Notaris yang terdiri dari Pengertian Notaris, Kewajiban Notaris dan Larangan Notaris,
- f. Tinjauan Umum Akta Notaris yang terdiri dari Pengertian Akta Notaris, Jenis-Jenis Akta Notaris dan Bentuk serta Bagian Akta Notaris.
- g. Tinjauan Umum Hukum Islam Peralihan Hak terdiri dari Hak-hak atas Kepemilikan Tanah, Perolehan Kepemilikan Tanah dan Hilangnya Hak Kepemilikan Tanah

### **3. BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini merupakan hasil dan pembahasan dari penelitian yang dituangkan dalam penulisan tesis ini, yang terdiri dari proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan sertipikat hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya, kepastian hukum terhadap pihak yang melepaskan dan menerima hak dalam pelaksanaan peralihan hak berdasarkan sertipikat hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya dan contoh akta pelepasan Hak Prioritas.

### **4. BAB IV PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan tesis ini, yang terdiri dari kesimpulan hasil penilitan dan pembahasan masalah yang diteliti serta saran-saran penulis terkait dengan pokok permasalahan yang dibahas.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH

##### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari Bahasa Belanda yaitu kata *Cadastre* (Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* (rekaman) pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.<sup>41</sup>

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah :<sup>42</sup>

“ Pendaftaran tanah adalah Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian Sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah

---

<sup>41</sup> Urip Santoso, 2011, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, h. 286.

<sup>42</sup> Prof. Boedi Harsono, 2008, *Op.cit*, h.460

yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Yang kemudian diperbaharui dalam Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

“ 9. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus,berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

## 2. Asas Pendaftaran Tanah

Asas-asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.<sup>43</sup>

- a. **Asas Sederhana**, adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. **Asas Aman**, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kapastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

<sup>43</sup> Prof. Boedi Harsono, 2008, *Op.cit.*, h.471

- c. **Asas terjangkau**, artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah memperhatikan kebutuhan dan kemampuannya, artinya pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.
- d. **Asas muktahir** artinya data-data yang ada di dalam atau diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga data terpelihara sesuai dengan kenyataan di lapangan.
- e. **Asas terbuka**, artinya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di kantor pertanahan.

Soedikno Mertokusumo berpendapat bahwa pendaftaran tanah mengenal 2 (dua) macam asas yaitu<sup>44</sup> :

**a. Asas *Specialiteit* (Asas Spesialitas)**

Asas *Specialiteit* memberikan data fisik mengenai letak tanah, letak batas-batasnya dan luas bidang tanahnya.

**b. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)**

Asas *Openbaarheid* memberikan data yuridis mengenai orang-orang yang menjadi pemegang hak, apa nama hak atas tanah serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya.

Asas spesialitas dan asas publisitas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin

---

<sup>44</sup> Urip Santoso, 2010. *Op.cit*, h.16-17

mengetahuinya, sehingga siapa saja yang ingin mengetahui data-data baik fisik maupun yuridis atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan.

### 3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran tanah pada awalnya dimaksudkan untuk tujuan fiskal (fiscal kadaster), namun dalam perkembangan hukum pertanahan untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka pendaftaran tanah dibuat untuk tujuan kepastian hukum (recht kadaster).

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Dari ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) diatas menginstruksikan kepada Pemerintah Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat rechts kadaster, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Dari hal tersebut diatas, Pemerintah menegaskan kembali tujuan dari pendaftaran tanah di dalam Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan sebagai berikut :

Pasal 3  
Pendaftaran Tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

#### Pasal 4

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.
2. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

#### 4. Manfaat Pendaftaran Tanah

Dari pendaftaran tanah akan diperoleh manfaat bagi pemegang hak dan pemerintah. Manfaat yang didapat bagi masing-masing pihak adalah sebagai berikut<sup>45</sup> :

##### a. Bagi pemegang hak :

- 1) Memberikan rasa aman
- 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
- 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

<sup>45</sup> Urip Santoso, 2010. *Op.cit*, h.21

6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

**b. Bagi Pemerintah :**

- 1) Akan terwujud tertib administrasi pemerintahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
- 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
- 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
- 4) Bagi calon pembeli atau kreditur.
- 5) Bagi calon pembeli atau kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

**5. Objek Pendaftaran Hak**

Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Dari objek-objek pendaftaran tanah tersebut diatas, yang wajib dilakukan pendaftaran berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan. Objek pendaftaran tanah dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dibukukan dalam Buku Tanah<sup>46</sup> dan diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya kecuali tanah negara yang tidak perlu diterbitkan sertipikat<sup>47</sup>.

## 6. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran Tanah terdapat ada 2 (dua) macam sistem yaitu:

### a. Sistem Pendaftaran Akta (*registration of deeds*)

Pada Sistem Pendaftaran Akta, yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) adalah Akta. Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) bersikap pasif dan tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar<sup>48</sup>.

Sistem pendaftaran akta melakukan pendaftaran terhadap dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang

<sup>46</sup> Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya ( Pasal 1 Ayat (19) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak).

<sup>47</sup> Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 Ayat (20) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak.)

<sup>48</sup> Prof. Boedi Harsono. 2008. *Op cit.* h. 76

bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian<sup>49</sup>.

**b. Sistem Pendaftaran Hak (*registration of titles*).**

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya.<sup>50</sup>

Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.<sup>51</sup>

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Indonesia menganut sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie* 1834-27. Akta atau surat perjanjian peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan *Overschrijvings Ambtenaar* yang merupakan pejabat pendaftaran tanah pada masa itu. Sebagai hasil dari pendaftaran tersebut, kepada penerima hak diberikan *grosse* akta sebagai bukti terjadinya peralihan hak tersebut. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Indonesia menganut sistem

<sup>49</sup> Urip Santoso.2011. *Op.cit.* h.32

<sup>50</sup> Prof. Boedi Harsono. 2008. *Op cit.* h. 77

<sup>51</sup> Urip Santoso.2011. *Op.cit.* h.31-32

pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran ini digunakan karena peralihan hak atas tanah di Indonesia sesuai dengan hukum adat adalah bersifat nyata, terang dan tunai (*kontant, concreet, belevend en participarend denken*) yaitu<sup>52</sup>:

- a. **Tunai**, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli).
- b. **Riil/Nyata**, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.
- c. **Terang**, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Sistem pendaftaran mana yang digunakan dalam pendaftaran tanah menentukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti-bukti haknya<sup>53</sup>.

## 7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (UUPA) meliputi 3 (tiga) kegiatan, sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah

<sup>52</sup> *Ibid*, h.361-362

<sup>53</sup> Prof. Boedi Harsono. 2008. *Op cit*. h. 76

- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah terbagi atas 4 (empat jenis), yaitu :

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.
- b. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- c. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
- d. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

## B. TINJAUAN UMUM TANAH, SERTIFIKAT TANAH DAN HAK-HAK ATAS TANAH

### 1. Pengertian Tanah

Segala sesuatu yang berkaitan dengan pertanahan dalam tatanan hukum positif Indonesia masuk didalam ruang lingkup Hukum Agraria. Dalam bahasa latin *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian<sup>54</sup>. Begitupun dalam terminologi Bahasa Indonesia agraria berarti urusan tanah pertanian, perkebunan<sup>55</sup>.

Yang menjadi dasar dari pengaturan mengenai pertanahan ini diatur dalam Undang-Undang No. 05 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan diatur kembali melalui Undang-Undang Hak Cipta Peraturan Menteri, Peraturan Presiden, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan lainnya.

Banyak cabang ilmu pengetahuan yang dapat medeskripsikan mengenai definisi dari tanah. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali<sup>56</sup>, Menurut cabang Ilmu Hukum

---

<sup>54</sup> Prof. Boedi Harsono, *Op.cit*, h. 5

<sup>55</sup> Supardi, SH., Mhum, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta h.. 1

<sup>56</sup> *Ibid*, h..3

Agraria, pengertian tanah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 ayat (1) sampai dengan ayat (3)<sup>57</sup>:

Ayat (1)

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 di berikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum

Ayat (2)

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.

Ayat (3)

Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.\

Dari pasal tersebut dijelaskan bahwa secara yuridis tanah merupakan permukaan bumi yang dapat diberi hak kepada setiap orang baik perorangan maupun bersama-sama dan juga badan hukum, pemberian hak ini juga berkaitan penggunaan yang pemanfaatan sebagian tubuh bumi, air dan ruang yang melekat di atasnya.

Selain itu, berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, disebutkan definisi tanah, yaitu :

“Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.”

<sup>57</sup> Tim Redaksi Pustaka Yustisia, 2010, *Kompilasi Hukum Agraria, Seri Kompilasi Perundangan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, h..9

Dalam hukum tanah, negara-negara yang menggunakan apa yang disebut *Azas Accesie* atau Azas Pelekatan, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang di haki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571)<sup>58</sup>.

Selain itu, tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan tersebut bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan<sup>59</sup>.

## 2. Sertifikat Tanah

### a. Pengertian Sertipikat

Secara etimologi, sertipikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Sertipikat Tanah dengan demikian

<sup>58</sup> Prof. Boedi Harsono, *Op.cit*, h.20

<sup>59</sup> *Ibid*, h. 19

adalah surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang untuk membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah<sup>60</sup>.

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menentukan bahwa kegiatan terakhir dari pendaftaran tanah adalah pemberian surat tanda bukti hak. Hal ini diatur dalam huruf c yang berbunyi :

“ pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. ”

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan Sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa :

(3) Salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak.

(4) Sertipikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat-tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

---

<sup>60</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung,, h.204.

Pengertian sertipikat kemudian disederhanakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga disebutkan bahwa :

“ Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagai mana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. “

Menurut Herman Hermit, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah atau satuan rumah susun. Suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah atau satuan rumah susun secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batasbatas bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut<sup>61</sup>.

Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka Sertifikat hak atas tanah menjadikan dasar bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

---

<sup>61</sup> Herman Hermit, 2009, *Op.cit.* h.31

Data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam Sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai alat bukti otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

#### **b. Jenis-Jenis Sertipikat**

Berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan 40 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, maka dihasilkan bermacam-macam sertipikat sebagai berikut<sup>62</sup> :

- 1) Sertipikat Hak Milik
- 2) Sertipikat Hak Guna Usaha
- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- 5) Sertipikat Hak Pakai atas Tanah Negara
- 6) Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
- 7) Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan
- 8) Sertipikat Tanah Wakaf
- 9) Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- 10) Sertipikat Hak Tanggungan

---

<sup>62</sup> J. Andy Hartanto, 2012. *Problema Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikasi*. Laksbang Mediatama. Yogyakarta, h. 22

Selain sertipikat-sertipikat tersebut di atas, dikenal juga adanya sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dan Sertipikat Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik. Kedua sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan apabila ada pendaftaran akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### c. Tujuan dan Fungsi Sertifikat Tanah

Fungsi sertifikat hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Penerbitan sertipikat sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali bertujuan agar pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak. Dengan demikian, penerbitan sertipikat adalah untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.

Menurut Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, sertipikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti dan jaminan akan eksistensi hak itu. Lebih lanjut, kedua pakar tersebut menyatakan bahwa sertipikat berfungsi dalam menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat<sup>63</sup>.

---

<sup>63</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, h.204-205.

Adrian Sutedi menyatakan bahwa sertipikat sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, yang tidak tergantikan oleh benda lain, yaitu<sup>64</sup> :

- 1) Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu.
- 2) Sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah akan lebih mudah mengembangkan usahanya karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.
- 3) Bagi pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Data pendaftaran tanah ini biasanya nanti akan diperlukan oleh pemerintah untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipapipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan lain sebagainya.

---

<sup>64</sup> Adrian Sutedi, 2011, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta.h.57-58

### 3. Hak-Hak Atas Tanah

Pengertian Hak Atas Tanah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

“ Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.”

Konsep-konsep hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. Pertama, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. Kedua, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder<sup>65</sup>.

Hak-hak atas tanah bersifat primer yaitu Hak atas tanah yang utama, diberikan langsung oleh negara, berjangka waktu yang lama dan dapat dimiliki secara langsung oleh seseorang atau badan hukum serta dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer ini terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai. Sedangkan hak-hak atas tanah bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang bersumber pada hak pihak lain dan bersifat sementara. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 53, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder ini terdiri

---

<sup>65</sup> Supriadi,SH,M.Hum, 1998.*Hukum Agraria, Hukum Tanah Sebelum Berlakunya Uupa, Hukum Tanah Nasional*.Sinar Grafika, Jakarta, h.64

dari Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang Dan Hak Sewa Untuk Usaha Pertanian<sup>66</sup>.

## C. TINJAUAN UMUM HAK GUNA BANGUNAN

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Definisi Hak Guna Bangunan (HGB) tertuang dalam Pasal 35 disebutkan :

- (1) “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam pasal tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang Hak Guna Bangunan hanya menguasai bangunan-bangunan yang berdiri namun bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan, penguasaan bangunan tersebut dengan berjangka waktu paling lama 30 tahun. Dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang.

Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah:

---

<sup>66</sup> *Ibid*

- a. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat diatas Tanah Negara ataupun tanah milik orang lain.
- b. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
- c. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
  - d. Dapat beralih atau dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya dengan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dialporkan kepada Menteri;

Pengaturan terkait Hak Guna Bangunan secara mendasar diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Selain itu pemerintah mengatur lebih lanjut mengenai hak Hak Guna Bangunan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, namun setelah terbitnya Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja maka dilakukan penyesuaian sehingga Peraturan Pemerintahnya diperbaharui menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah dan ketentuan lebih lanjut hak guna bangunan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

## 2. Subjek Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah subjek Hak Guna Bangunan ini. dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia, dan
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hal lebih lanjut disebutkan Dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah bahwa:

- (1) Pemegang hak guna bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, dalam jangka waktu I (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Ketentuan tersebut berlaku juga bagi pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan (HGB) jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan (HGB) yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan demikian tanah tersebut menjadi tanah negara..

### 3. Objek Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah subjek Hak Guna Bangunan ini. dinyatakan bahwa Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan meliputi :

- a. Tanah Negara,
- b. Tanah Hak Pengelolaan<sup>67</sup>,
- c. Tanah Hak Milik<sup>68</sup>.

### 4. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. dinyatakan bahwa Jangka Waktu Tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

Pasal 37

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah, Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.
- (3) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

---

<sup>67</sup> Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. (Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah)

<sup>68</sup> Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (semua hak tanah memiliki fungsi sosial) ( Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria).

- (4) Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
- a. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
  - b. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
  - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
  - d. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
  - e. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
  - f. Sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
  - g. Keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan. Apabila terlambat memperpanjang jangka waktu, dapat diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan. Permohonan

## 5. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Terjadinya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38-41 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. dinyatakan bahwa Terjadinya Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

### a. Hak Guna Bangunan diatas Tanah Negara

Hak Guna bangunan di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian Hak oleh Menteri, dapat dibuatkan permohonan secara elektronik, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan terjadinya hak guna bangunan pada saat didaftarkan

di Kantor Pertanahan dan mendapatkan sertipikat hak tanggungan sebagai tanda bukti hak.

Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dapat diperpanjang dan diperbaharui atas permohonan pemegang hak, apabila pemohon pemegang hak memenuhi syarat, sebagai berikut :

- 1) Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan Tujuan pemberian hak;
- 2) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- 4) Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- 5) Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.
- 6) Telah mendapat sertifikat laik fungsi
- 7) Wajib Didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

**b. Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan**

Hak Guna bangunan di atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian Hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan, dapat dibuatkan permohonan secara elektronik, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan terjadinya hak guna bangunan pada saat didaftarkan di Kantor Pertanahan dan mendapatkan sertipikat hak tanggungan sebagai tanda bukti hak.

Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang dan diperbaharui atas permohonan pemegang hak, apabila pemohon pemegang hak memenuhi syarat, sebagai berikut :

- 1) Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan Tujuan pemberian hak;
- 2) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- 4) Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- 5) Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.
- 6) Mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan
- 7) Telah mendapat sertifikat laik fungsi
- 8) Wajib Didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat

**c. Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Milik**

Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Milik melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mengikat pihak ketiga saat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. dapat dibuatkan permohonan secara elektronik, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan terjadinya hak guna bangunan pada saat

didaftarkan di Kantor Pertanahan dan mendapatkan sertipikat hak tanggungan sebagai tanda bukti hak.

Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik dapat diperpanjang dan diperbaharui atas permohonan pemegang hak, apabila pemohon pemegang hak memenuhi syarat, sebagai berikut :

- 1) Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan Tujuan pemberian hak;
- 2) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- 4) Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- 5) Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.
- 6) Mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan
- 7) Pemberian Hak Guna Baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- 8) Wajib Didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat

## **6. Kewajiban, Larangan dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan**

### **a. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan**

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- 1) Melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan Tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana

ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;

- 2) Memelihara tanah, termasuk menabuh kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 3) Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- 4) Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- 5) Melepaskan hak atas tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- 6) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik setelah hak guna bangunan hapus.

**b. Larangan Pemegang Hak Guna Bangunan**

Pemegang Hak Guna Bangunan Dilarang :

- 1) Mengurung atau menutup pekatrangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- 2) Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- 3) Menelantarkan tanahnya; dan/atau

- 4) Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan,, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

### c. Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Pemegang hak guna bangunan berhak :

- 1) Menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya ;
- 2) Mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan perundang-undangan; dan/atau
- 3) Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya, serta membebankan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## 7. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 46-47 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Hapusnya Hak Guna Bangunan terjadi karena :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaruan haknya.
- b. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena :
- c. Diubah haknya menjadi hak atas tanah lain,
- d. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir,
- e. Dilepaskan untuk kepentingan umum
- f. Dicitakan berdasarkan Undang-undang
- g. Ditetapkan sebagai tanah terlantar
- h. Ditetapkan sebagai tanah musnah
- i. Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- j. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Dengan hapusnya hak guna bangunan maka, mengakibatkan :

- a. Untuk Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara, Tanah menjadi tanah negara, dengan demikian penataan kembali penggunaan, pemanfaatan dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.
- b. Untuk Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, Tanahnya dengan demikian penataan kembali penggunaan, pemanfaatan dan

pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan pemegang Hak Pengelolaan.

- c. Untuk Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik, Tanahnya dengan demikian penataan kembali penggunaan, pemanfaatan dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan pemegang Hak Milik.
- d. Sesuai amar putusan pengadilan

Ketentuan lebih lanjut terkait hak guna bangunan dalam Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah diatur dalam Keputusan Menteri Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

#### **D. TINJAUAN UMUM PERALIHAN HAK DAN HAK PRIORITAS**

##### **1. Pengertian Peralihan Hak**

Peralihan hak atas tanah merupakan keadaan dimana beralihnya kepemilikan atas tanah dari pihak pemegang hak atas tanah kepada pihak lain penerima hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yang pertama akibat dari peristiwa hukum dan yang kedua karena perbuatan hukum.

Dalam hal peralihan hak karena peristiwa hukum adalah perwarisan, pemilih hak atas tanah yang meninggal dunia, berdasarkan

peritiwanya maka hak atas tanahnya beralih kepada ahliwaris dari pemilik hak atas tanah yang meninggal tersebut.

Sedangkan peralihan hak akibat perbuatan hukum adalah perpindahan terhadap hak atas tanah kepada pihak yang lain akibat perbuatan hukum tertentu, misalnya jual beli, hibah, hibah wasiat, tukar menukar, pelepasan hak, dan lain-lain. Peralihan hak tersebut dilakukan apabila status hukum dari pihak yang akan menguasai tanah telah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak dan bersedia untuk memindahkan haknya tersebut.

Sehubungan dengan peralihan hak tersebut. Pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dapat berupa orang pribadi maupun badan yang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dapat memiliki suatu hak atas tanah .

Peralihan hak atas tanah sangat berkaitan dengan hukum dan ditandai oleh adanya bukti otentik sebagai dasar dari peralihannya. Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum pemilikan hak atas tanah, setiap peralihan hak harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur setiap peralihan hak. Sesuai dengan hukum, perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Selanjutnya perolehan hak tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat untuk memperoleh atau di catatkan dalam sertifikat hak atas tanah. Dengan

demikian, hak atas tanah secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat di pertahankannya terhadap semua pihak.

## 2. Hak Prioritas Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan

Hak Prioritas atas tanah adalah hak yang dimiliki oleh seseorang baik perseorangan atau badan hukum untuk lebih diutamakan dari pihak lain berdasarkan urutan-urutan penerima hak atas tanah untuk dapat mengajukan permohonan pemberian hak kepada negara terhadap tanah hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya. dalam mengambil manfaat atau mengusahakan tanah tersebut.

Pengaturan mengenai Hak Prioritas atas tanah dapat ditemukan dalam pada Pasal 37 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut mengatur bahwa bagi bekas pemegang hak dapat diberikan prioritas atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara apabila telah dipenuhi seluruh persyaratan :

- a. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. Sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan

g. Keadaan tanah dan masyarakat sekitar.

## E. TINJAUAN UMUM NOTARIS

### 1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata nota *literaria notarius* yang berarti tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk mencatat atau mendeskripsikan perkataan seseorang. Tanda ini dipakai dalam penulisan cepat atau stenografi yang kerap diterapkan oleh pencatat Marcus Tullius Tiro sekitar tahun 63 sebelum Masehi. Dialah yang mencatat pidato dan pembicaraan Marcus Tullius Cicero (106-43 sebelum Masehi) yang dikenal sebagai politikus dan Negarawan Romawi. Notaris juga menjadi profesi khusus para pencatat sabda raja. Apa yang dibicarakan penguasa dan pembantunya akan selalu dituliskan di atas kertas, sehingga menjadi dokumen dan rujukan. Mereka adalah pegawai istana yang dibiayai oleh kerajaan<sup>69</sup>.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

---

<sup>69</sup> Dr, Widhi Handoko, SH,SpN. 2019. *Dominasi Negara Terhadap Profesi Notaris, Antara Ide dan Realitas*, Roda Publika Kreasi, Bohor, h.6

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas<sup>70</sup>.

## 2. Kewenangan Notaris

Kewenangan Umum Notaris ditegaskan didalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris, yaitu bahwa salah satu kewenangan Notaris membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang<sup>71</sup> :

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan Undang-Undang;
- b. Berkaitan dengan akta yang wajib dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum, perjanjian, dan penetapan yang telah diwajibkan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;

---

<sup>70</sup> Dody Radjasa Waluyo, 2001 *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember 2001, h. 63.

<sup>71</sup> M. Luthfan Hadi Darus. 2017. *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Notaris*. UII Press. Yogyakarta, h. 78

- c. Berkaitan dengan subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan

Kemudian dijelaskan bahwa wewenang Notaris adalah membuat akta, bukan membuat surat, seperti contohnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Surat Keterangan Waris (SKW) dan/atau membuat surat lainnya. Adapun beberapa akta Autentik yang dalam hal ini merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lainnya, antara lain<sup>72</sup>:

- a. Akta pengakuan anak diluar kawin (Pasal 281BW);
- b. Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227BW);
- c. Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai (Pasal 1405 dan 1406 BW);
- d. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 BW);
- e. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
- f. Membuat akta risalah lelang.

Oleh karena itu terdapat 2 kesimpulan dari penjelasan diatas, antara lain<sup>73</sup>:

- a. Tugas jabatan seorang Notaris adalah memformulasikan atau menuangkan keinginan/tindakan para pihak ke dalam bentuk akta autentik serta memperhatikan aturan hukum yang berlaku.

---

<sup>72</sup> *Ibid*, h. 79

<sup>73</sup> *Ibid*

- b. Akta Notaris atau akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak diperlukan bukti tambahan lainnya, jika ada para pihak yang menyatakan pembuktian atau akta autentik tersebut tidak benar maka seseorang tersebut wajib membuktikan pernyataannya dengan aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian ini berkaitan dengan sifat publik dari jabatan Notaris.

Kewenangan khusus dalam jabatan Notaris dalam melakukan tindakan hukum tertentu, diatur dalam Pasal 15 ayat (2), yaitu <sup>74</sup>:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dan mendaftar dalam buku khusus; (waarmeking)
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa selain kewenangan tersebut di atas, Notaris

---

<sup>74</sup> *Ibid.* h. 81-82

mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan. Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna. Suatu akta Notaris memperoleh stempel otentisitas, menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pejabat umum yang dimaksud disini adalah pejabat yang dinyatakan dengan undang-undang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik, misalnya Notaris, panitera, jurusita, dan pegawai pencatat sipil. Menurut G.H.S. Lumban Tobing, Wewenang Notaris meliputi 4 hal, yaitu<sup>75</sup>:

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Aktaakta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>75</sup> G.H.S. Lumban Tobing. 1999.. *Peraturan Jabatan Notaris*, . Erlangga , Jakarta.. H. 49-50.

- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan.
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak

berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

### 3. Kewajiban Notaris

Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris dalam menjalankan jabatannya Notaris mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan, kewajiban Notaris, yaitu:

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/ janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid

- menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
  - i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
  - j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
  - k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
  - l. Mempunyai cap / stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
  - m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
  - n. Menerima magang calon Notaris.

#### **4. Larangan Notaris**

Larangan bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur dalam ketentuan pasal 17 Undang-Undang Jabatan Notaris antara lain:

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap sebagai pejabat negara.
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat.
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan notaris.
- h. Menjadi Notaris Pengganti.
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

## **F. TINJAUAN UMUM AKTA NOTARIS**

### **1. Pengertian Akta Notaris**

Pengertian Akta tercantum dalam Pasal 1 angka 7 Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Menurut Kamus Hukum pengertian *akta* atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan.

Sedangkan pengertian autentik adalah dalam bentuk menurut undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Adapun yang dimaksud akta autentik yang termuat dalam Pasal 1808 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang.
- b. Dibuat oleh pejabat umum.
- c. Pejabat umum tersebut berwenang dimana akta itu dibuat acara/risalah rapat RUPS suatu perseroan terbatas, akta pencatatan bundel, dll.

## 2. Jenis-Jenis Akta Notaris

Akta Notaris terbagi menjadi dua jenis akta notaris, yaitu<sup>76</sup> :

- a. Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*). Yaitu akta yang dibuat notaris memuat uraian secara autentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris. Misalnya akta beritaacara/risalah rapat RUPS suatu perseroan terbatas, akta pencatatan bundel, dll.
- b. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan akta partij (*partij akten*). Yaitu akta yang dibuat dihadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris, misalnya perjanjian kredit, perjanjian hibah, jual beli (tidak termasuk

<sup>76</sup> Adjie Habib, 2006, *Hukum Notaris Indonesia*, Erlangga Jakarta, h. 51.

penjualan dimuka umum atau lelang), kemampuan terakhir (wasiat), kuasa, pelepasan hak dan lain sebagainya..

Akta *Partij* ini dicantumkan secara autentik keterangan- keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu, di samping relaas dari notaris itu sendiri yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana dicantumkan dalam akta.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka untuk akta partij penandatanganan oleh para pihak merupakan suatu keharusan, Untuk akta relaas tidak menjadi soal apakah orang-orang yang hadir tersebut menolak untuk menandatangani akta itu, misalnya pada pembuatan berita acara rapat para pemegang saham dalam perseroan terbatas orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta itu ditandatangani, maka notaris cukup menerangkan dalam akta, bahwa para pemegang saham yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum menandatangani akta itu dan dalam hal ini akta itu tetap merupakan akta autentik.

Perbedaan yang dimaksud di atas menjadi penting dalam kaitannya dengan pemberian pembuktian sebaliknya (tegenbewijs) terhadap isi akta itu, kebenaran isi dari akta pejabat (*ambtelijk akte*) tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedangkan pada akta partij dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta palsu dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut sesungguhnya dalam akta itu, tetapi

keterangan itu adalah tidak benar, artinya terhadap keterangan yang diberikan itu diperkenalkan pembuktian sebaliknya<sup>77</sup>.

### 3. Bentuk dan Bagian Akta Notaris

Pada umumnya akta notaris itu terdiri dari tiga bagian, yaitu:

- a. **Komparisi** adalah bagian yang menyebutkan hari dan tanggal akta, Nama Notaris dan tempat kedudukannya nama dari para penghadap, jabatannya dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa dari orang lain, yang harus disebutkan juga jabatan dan tempat tinggalnya beserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.

Di dalam komparisi ini dijelaskan dalam kualitas apa seorang menghadap pada notaris, umpamanya sebagai wali, dalam hal orang yang diwakilinya karena belum dewasa biasanya yang mewakili adalah orang tuanya, tidak punya kemampuan melakukan tindakan hukum sendiri, atau sebagai pengampu (curatele) dalam hal yang diwakilinya itu ditaruh dibawah pengampuan (onder curatele), ataukah sebagai kuasa, ialah orang yang diberi kuasa.

- b. **Badan Akta** adalah bagian yang memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat autentik, umpamanya perjanjian, ketentuan-ketentuan mengenai kehendak terakhir (wasiat), dan atau kehendak para penghadap yang dituangkan dalam isi akta.

---

<sup>77</sup> *Ibid*, h.53

Badan atau isi dari akta menyebutkan ketentuan, kehendak atau perjanjian yang dikehendaki oleh para penghadap untuk dituangkan dalam akta autentik, misalnya akta itu merupakan surat wasiat, maka dalam badan akta itu disebutkan apa yang dikendaki oleh penghadap dalam surat wasiat dan begitu dalam hal akta itu mengenai perjanjian maka isi akta tersebut berisi kehendak para penghadap yang berkepentingan terhadap akta itu.

- c. **Penutup Akta** merupakan uraian tentang pembacaan akta, nama saksi dan uraian tentang ada tidaknya perubahan dalam kata tersebut serta penerjemahan bila ada.

Penutup dari akta merupakan suatu bentuk yang tetap, yang memuat pula tempat dimana akta itu dibuat dan nama-nama, jabatan serta tempat tinggal saksi-saksi instrumentair, biasanya dalam komparisi nama- namanya saksi ini tidak disebut melainkan hanya di tunjuk kepada nama- namanya yang akan disebut dibagian akhir aktaialah dibagian penutup, selanjutnya dibagian penutup ini disebutkan, bahwa akta itu disebutkan bahwa akta itu dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi dan sesudahnya ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris yang bersangkutan.

Dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris, menjelaskan mengenai bentuk dan sifat akta notaris, yaitu :

- a. **Awal akta atau kepala akta** memuat: Judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, dan nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- b. **Badan akta memuat:**
- 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - 2) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - 3) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan dan;
  - 4) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- c. **Akhir atau penutup akta memuat:**
- 1) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7).
  - 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada.
  - 3) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta, dan;
  - 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

## G. TINJAUAN UMUM HUKUM ISLAM TENTANG HAK ATAS TANAH

### 1. Hak-hak atas Kepemilikan Tanah

Hukum islam merupakan suatu peraturan yang berasal dari Tuhan (Allah) dan Nabi Allah (Muhammad Saw) guna sebagai landasan bagi umat manusia dalam kehidupan sehari-hari. Dalam Islam telah diajarkan terkait dua dimensi hubungan yang dimna diharuskan untuk dijaga atau dipelihara yang disebut dengan ibadah (*mahdah*) dimana hubungan manusia dengan Tuhannya dan aturan yang telah ditetapkan dengan rapi tanpa ada cela sedikitpun kepada manusia untuk merubah aturan itu, dan yang telah diajukan untuk mengatur kehidupan manusia dengan manusia yang lain yang disebut dengan *muamalah*<sup>78</sup>.

Dasar dari Hukum Islam adalah bersumber dari Al Qur'an dan Al Hadits dengan tujuan mengatur hubungan antara manusia dengan Allah SWT, manusia dengan manusia serta manusia dengan alam (benda-benda dan makhluk lain ciptaan Allah SWT). Dalam hal hubungan antara manusia dengan alam, Allah SWT berfirman dalam QS. Ibrahim (14) ayat 32, yang berbunyi :

اللَّهُ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً  
فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ وَسَخَّرَ لَكُمُ الْفَلَكَ  
لِتَجْرِيَ فِي الْبَحْرِ بِأَمْرِهِ وَسَخَّرَ لَكُمُ الْأَنْهَارَ

<sup>78</sup> Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Asas-Asas Muamalat*, UII Pres, Yogyakarta, h. 11.

*Artinya : Allah-lah yang telah menciptakan langit dan bumi dan menurunkan air (hujan) dari langit, kemudian dengan air (hujan) itu Dia mengeluarkan berbagai buah-buahan sebagai rezeki untukmu, dia telah menundukkan kapal bagimu agar berlayar di lautan dengan kehendak-Nya, dan menundukkan sungai-sungai bagimu.*

Dari ayat tersebut di atas menjelaskan bahwa Allah memberikan hak kepada manusia untuk mengelola dan memanfaatkan apa yang ada di Bumi, termasuk dalam hal ini adalah mengelola tanah, Tanah adalah bagian dari harta yang dapat dimiliki pemanfaatan dan pengelolaan terhadap tanah baik untuk tempat tinggal maupun untuk mata pencaharian dapat dimanfaatkan secara optimal.

Hukum pertanahan dalam Islam mengenai tanah dalam kaitanya dengan hak kepemilikannya (*milikyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi*) tanah. Kepemilikan dalam Syariah Islam didefinisikan sebagai hak yang ditetapkan oleh Allah SWT bagi manusia untuk memanfaatkan suatu benda. Pengakuan Islam terhadap kepemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah, yaitu:

**a. Hak Milik (*Al-Milikiyah*)**

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang *syar'i* yaitu Allah SWT sebagai pemilik sebenarnya. Allah memberikan hak, kewajiban dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada dalam bumi

dan segala isinya adalah karunia Allah Swt, dalam Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam dalam pandangan fikih sering disebut sebagai hak milkiyah atau hak milik yang mempunyai makna sebagai adanya Hubungan dari orang atau pihak dengan suatu harta yang telah ditentukan atau ditetapkan oleh hukum syara, oleh karena itu pihak tersebut dapat memanfaatkan atau menggunakan harta tersebut sesuai dengan kemauan dan ketetapanannya.<sup>79</sup>

**b. Hak Sewa (*Al-Ijarah*)**

Hak sewa menurut pengertian Hukum Islam sewa menyewa disebut dengan *al-ijarah*, sedangkan secara etimologis, *Ijarah* berasal dari kata *ajru* yang berarti “*iwad*” pengganti. Oleh karena itu, “*sawab*” pahala disebut juga dengan ajr “upah. Pengidentikan dengan *ijrah* (ganti) karena Allah mengganti ketaatan dan kesabaran seorang hamba dengan suatu imbalan<sup>80</sup>. Diboolehkannya menyewa tanah guna untuk bertani dengan melakukan pembayaran yang berupa makanan atau uang yang masuk dalam kategori harta, Kriteria ini maksudkan agar dalam kontrak sewa-menyewa jangan terjadi sewa-menyewa suatu benda yang statusnya tidak jelas, seperti benda yang masih di persengketakan, atau benda yang sedang di rampas oleh oleh pihak ketiga dan lain-Lain sebagainya. Jika hal-hal

<sup>79</sup> Wahbah Zuhaili, 1989, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillathu*, Dar Al-Fikr, Damsyik, h. 489.

<sup>80</sup> Abdurrahman, 1994, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksana Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditiya Bakti: Bandung, h. 25

ini dilakukan juga maka dapat maka dapat menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa karena pihak penyewa tidak dapat menguasai benda yang disewanya tersebut sehingga tidak dapat diambil manfaatnya. Oleh karena itu pihak penyewa hanya boleh menyewa sesuatu benda yang bermanfaat ketika dalam penguasaanya.

**c. Hak pakai-hak bagi hasil (*Muzara'ah*)**

Hak pakai atau hak bagi hasil Secara etimologis, *muzara'ah* merupakan “akad transaksi pengolahan tanah apa yang dihasilkannya”. Maksudnya ialah “suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pembagian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih tinggi atau lebih rendah, disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika sebuah dipersewakan dengan cara yang sama disebut *Musaqat*<sup>81</sup>

**d. Membuka Tanah (*Ihya Al-Mawat*)**

Membuka tanah dalam hukum islam telah mengenalkan lembaga tanah terlantar dengan istilah *Ihya Al-Mawat* yang merupakan suatu tanah atau lahan yang mati yang belum pernah digunakan atau ditanami yang mengakibatkan tanah itu dapat memberikan manfaat untuk dijadikan sebagai tanah untuk ditempati tinggal atau pertanian

---

<sup>81</sup> Rahman Afzalur, 1995, **Doktrin Ekonomi Ekonomi Islam**, PT, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta,), h.260

## 2. Perolehan Kepemilikan Tanah

Menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki dengan 6 (enam) cara menurut hukum Islam, yaitu melalui :

- a. Jual Beli,
- b. Waris,
- c. Hibah,
- d. *Ihya`ul mawat* adalah menghidupkan tanah mati (al- mawat).

Pengertian tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh seorang pun. Menghidupkan tanah mati, artinya memanfaatkan tanah itu, misalnya dengan bercocok tanam padanya, menanaminya dengan pohon, membangun bangunan di atasnya, dan sebagainya. Nabi Muhammad SAW, "Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya." (HR Bukhari)

- e. *Tahjir* artinya membuat batas pada suatu tanah. Nabi Muhammad SAW bersabda, "Barangsiapa membuat suatu batas pada suatu tanah (mati), maka tanah itu menjadi miliknya." (HR Ahmad),
- f. *Iqtha`* artinya pemberian tanah milik negara kepada rakyat.

## 3. Hilangnya Hak Kepemilikan Tanah

Hilangnya Hak Kepemilikan Tanah Pertanian dalam Syariat Islam menetapkan bahwa hak kepemilikan tanah pertanian akan hilang jika tanah itu ditelantarkan tiga tahun berturut-turut. Negara akan menarik tanah itu dan memberikan kepada orang lain yang mampu mengolahnya.

Umar bin Khatthab pernah berkata, "Orang yang membuat batas pada tanah (*muhtajir*) tak berhak lagi atas tanah itu setelah tiga tahun ditelantarkan." Pencabutan hak milik ini tidak terbatas pada tanah mati (*mawat*) yang dimiliki dengan cara *tahjir* (pembuatan batas) saja, namun juga meliputi tanah pertanian yang dimiliki dengan cara-cara lain atas dasar *Qiyas*. Contohnya : yang dimiliki melalui jual beli, waris, hibah, dan lain-lain.



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. PELAKSANAAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah, dimana dalam hubungan tersebut terdapat perlindungan hukum, Hak atas tanah bertujuan untuk memberi kepastian hukum terhadap hubungan hukum tersebut, sehingga pemegang hak dapat mempergunakan hak untuk mengelola dan memanfaatkan atas tanahnya dengan baik. Negara melalui Kantor Pertanahan mengatur hubungan hukum-hukum antara subyek pemegang hak dengan tanahnya. Dalam penelitian ini akan membahas Pelaksanaan Peralihan Hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya.

Menurut Sartjipto Raharjo Kepastian hukum adalah “*sicherheit des rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri), ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum : Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Rechts*), Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.

Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>82</sup> Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum memang sama sekali tidak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (*subsumsi otomat*), melainkan sesuatu yang cukup rumit yang banyak berkkaitan dengan factor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai kepastian, maka seperti dikatakan Radbruch, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des Rechts*).<sup>83</sup>

Menurut Sutjipto Raharjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>84</sup> Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>85</sup> Terdapat hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban. Hak dan Kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga masing-masing subjek

---

<sup>82</sup> Satjipto Rahardjo, 2006, *Op cit*, h. 135-136.

<sup>83</sup> *Ibid*, h.89

<sup>84</sup> Soerjono Soekanto, *Op.cit*, h. 133

<sup>85</sup> *Ibid*

hukum dan/atau objek hukum merasa aman dalam melaksanakan perbuatan hukumnya.

Dalam hal sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah masa berlakunya, Hubungan subyek pemegang hak dengan tanah berakhir dan tanah hak guna bangunan tersebut mejadi tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah hak pengelolaan, sesuai ketentuan Pasal 37 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021, namun bekas pemegang hak guna bangunan diberikan hak prioritas dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
2. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
4. Tanahnya sesuai dengan rencana tata ruang;
5. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
6. Sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
7. Keadaan tanah dan masyarakat sekitar.

Hak prioritas atas tanah dimaknai sebagai hak untuk mendapat perioritas pertama atau diutamakan/didahulukan berdasarkan urutan-urutan penerima hak atas tanah untuk memperoleh pengakuan, pemberian/penetapan hak-hak atas tanah. Berbeda dengan hak keperdataan, hak keperdataan lebih kuat/tinggi dengan hak prioritas, hak

keperdataan menyangkut hubungan hukum antara subjek hak dengan tanahnya. Walaupun haknya sudah berakhir, hubungan hukum keperdataan dianggap masih ada. Artinya, hak keperdataan diselesaikan lebih dahulu, baru hak prioritas dapat diberikan berdasarkan prioritas urutan penerima hak<sup>86</sup>. Hak keperdataan yang dimaksud adalah segala sesuatu yang ada di atas bekas Hak Guna Bangunan tersebut dalam penelitian ini adalah rumah tinggal.

Dalam hal peralihan hak terhadap objek tanah Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah bekas pemegang hak guna bangunan dapat mengalihkan objek hak perdata, tetapi tidak dengan alas hak berupa akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan melalui Pelepasan Hak. Acara pelepasan hak dilakukan dengan pembuatan akta pelepasan hak, pelepasan hak tersebut dilakukan oleh bekas pemegang hak atas tanah dengan sukarela ataupun dengan ganti rugi. Akta pelepasan hak merupakan salah satu akta otentik yang dibuat oleh Notaris dan merupakan akta *partij*.

Hak Prioritas yang dimiliki bekas pemegang hak Guna Bangunan dan Hak perdata terhadap objek yang berada dan tertanam di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut dapat dijadikan dasar bekas pemegang

---

<sup>86</sup> Dian Aries Mujiburohman, , 2016, Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir, *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan* Vol.02 No. 2, November 2016. Yogyakarta h. 152

hak untuk mengalihkan haknya kepada pemilik hak baru atau pemegang hak selanjutnya. Dari dasar Hak Prioritas inilah sehingga produk akta untuk pelaksanaan Pelepasan Hak yang dibuat oleh Notaris di beri judul akta “Akta Pelepasan Hak Prioritas”. Dengan Pelepasan Hak Prioritas ini objek tanah merupakan tanah Negara sehingga Pihak Penerima Hak dalam Akta Pelepasan hak tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah baru ke Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai peruntukan tanahnya dengan dasar Akta Pelepasan Hak Prioritas menjadi alas haknya. Sehingga pihak Penerima Hak mendapatkan hak atas tanah sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai peruntukan tanahnya.

Menurut Dwi Heni Ratnawati dan Djauhari, Pada pelaksanaan akta pelepasan hak yang digunakan sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan perubahan dan peralihan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir merupakan suatu bentuk kegiatan pendaftaran tanah dalam hal yang berstatus hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir akan menjadi tanah Negara dan akan dilakukan peralihan beserta perubahan hak atas tanah tersebut. Dimana tanah tersebut dilepaskan oleh pemegang hak kepada Negara dan dimohon kembali oleh pemohon dengan hak yang baru. Hak atas tanah yang telah dimiliki oleh seseorang dapat dialihkan status haknya menjadi hak atas tanah baru yang lain jenisnya. Perubahan status hak tersebut dilakukan karena ingin

memperkuat haknya dari hak guna bangunan menjadi hak milik<sup>87</sup> Pelaksanaan pelepasan hak prioritas ini pada hakikatnya merupakan bentuk kegiatan pendaftaran tanah dalam hal tanah dengan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya, sehingga dapat dimohonkan hak baru bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi pihak penerima hak untuk dapat memperoleh hak baru terhadap objek tanah yang diterimanya.

Yang menjadi dasar dari kegiatan peralihan hak ini diantaranya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria), Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala BPN No. 6 tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah rumah tinggal, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, dan lainnya.

Dalam Penelitian ini penulis membatasi permasalahan dengan mengambil mengambil 2 contoh kasus dalam pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya dengan pemohon adalah perorangan berdasarkan objek tanah diatas tanah negara demikian dengan data sebagai berikut :

---

<sup>87</sup> Dwi Heny Ratnawati, 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 Maret 2018, Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang

Kasus 1 :

1. Alas Hak : Akta Pelepasan Hak Prioritas Nomor 04 tanggal 27 April 2019 dibuat di hadapan ATIYAH DJAHARI, SH, Notaris di Kabupaten Cirebon
2. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon Nomor; 26/HM/BPN-32.09/2020 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Seluas 66 m<sup>2</sup>, atas nama Surono terletak di Desa Jadimulya, Kecamatan Gunungjati, Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat.

Kasus 2 :

1. Akta Pelepasan Hak Prioritas Nomor 02 tanggal 05 Juni 2020 dibuat di hadapan IDA NUR'AIDA SURACHIM, S.H.M.Kn, Notaris di Kabupaten Cirebon
2. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 00087/SKHM/BPN-32.09/2021 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah seluas 106 m<sup>2</sup>, atas nama IMAN SURACHMAN terletak di Desa Purwawinangun, Kecamatan Suranenggala, Kabupaten Cirebon.

Keduanya dengan keadaan kasus dan alur proses yang sama, sehingga penulis menggambarkan secara umum proses pelaksanaan pelepasan hak prioritas berdasarkan sertifikat hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya dengan keadaan dan fungsi tanahnya adalah tempat tinggal. Tata cara permohonan hak Milik dengan Pemphon Perorangan atas tanah Negara diatur dalam Pasal 52 sampai dengan Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah .

Syarat-syarat permohonan Hak Milik Perorangan yang berasal dari Tanah Negara meliputi:

1. mengenai Pemohon adalah identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
2. Mengenai tanahnya:
  - a. Dasar penguasaan atau alas haknya berupa:
    - 1) Sertipikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, surat penunjukan atau pembelian kaveling, surat bukti pelunasan tanah dan rumah dan/atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya; atau
    - 2) Dalam hal bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a) tidak ada maka penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu;
    - 3) Peta Bidang Tanah;
3. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;

4. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa:
- a. Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan Tanah Negara;
  - b. Tanah tersebut telah dikuasai secara fisik;
  - c. Penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah;
  - d. Perolehan tanah dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata di kemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab sepenuhnya yang bersangkutan dan tidak akan melibatkan Kementerian;
  - e. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa;
  - f. Tidak terdapat keberatan dari pihak Kreditur dalam hal tanah dijadikan/menjadi jaminan sesuatu utang;
  - g. Tanah tersebut bukan aset Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah atau aset BUMN/BUMD;
  - h. Tanah yang dimohon berada di luar kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut;
  - i. Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air; dan

- j. Bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum baik sebagian atau seluruhnya.

Dari persyaratan tersebut di atas Penulis membagi tahapan proses Permohonan hak Milik atas tanah bekas hak guna bangunan yang habis masa berlakunya ke dalam 4 tahapan, yaitu Pembuatan Akta, Pengukuran, Pendaftaran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dan Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon :

### 1. Tahapan Pertama : Pembuatan Akta Pelepasan Hak Prioritas

Sebelum dibuatkannya Akta Pelepasan Hak Prioritas, Para Pihak (Pihak Yang melepas dan Yang Menerima Hak) menghadap kepada Notaris dengan membawa dokumen-dokumen sebagai berikut :

- a. Fisik Sertipikat bekas Hak Guna Bangunan yang akan di proses,
- b. Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) Para Pihak,
- c. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB),

Selanjutnya Notaris melakukan serangkaian proses untuk melakukan pengecekan terhadap fisik sertipikat bekas hak guna bangunan yang akan diproses<sup>88</sup>, sebagai berikut :

- a. peromohonan *plotting* dan validasi sertipikat (dalam hal sertipikat yang akan diproses belum di *plotting* dan di validasi), *Plotting* ini

<sup>88</sup> Pengecekan sertipikat adalah mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

dilakukan oleh Petugas dari Kantor Pertanahan untuk menyesuaikan lokasi berdasarkan titik koordinatnya, riwayat tanahnya, surat ukur, gambar dan lainnya dengan sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) Kantor Pertanahan setempat.

- b. Membuat Formulir permohonan dan ditandatangani dalam hal ini adalah Pihak Yang akan melepaskan hak. kemudian dilanjutkan pembuatan kuasa
- c. pengecekan terhadap Sertifikat yang akan di proses secara daring (dalam jaringan)/*online* melalui situs web Pengecekan Sertipikat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan mengisi formulir isian dan mengunggah dokumen-dokumen yang telah dipersiapkan sebelumnya.
- d. Setelah Surat Perintah Setor di bayarkan, maka hasil dari pengecekan secara daring (dalam jaringan)/*online* akan terlihat dan Notaris akan mencocokkan hasil dari pengecekan secara daring (dalam jaringan)/*online* tersebut dengan fisik sertifikat, apabila sesuai maka dapat dilanjutkan untuk pembuatan akta pelepasan hak prioritasnya.

Selanjutnya Akta Pelepasan Hak Prioritas yang sudah dibuat, dibacakan kepada para pihak, saksi-saksi dan notaris sendiri. Setelah biaya ganti rugi telah diserahkan dari pihak yang menerima kepada

pihak yang melepaskan hak. Setelah akta di tanda tangani, diberi nomor dan tanggal akta, dibayarkan Pajak Penghasilan (PPH) Final oleh Pihak Yang Melepaskan, maka secara yuridis objek pelepasan sudah dikuasai oleh Pihak Penerima Hak.

## **2. Tahapan Kedua : Pengukuran**

Salah satu syarat Pendaftaran Permohonan Hak Baru di Kantor Pertanahan adalah Peta Bidang Tanah. Dokumen Peta Bidang Tanah ini didapat melalui proses pendaftaran pengukuran terlebih dahulu. Akta Pelepasan Hak Prioritas yang telah di buat di Notaris, dipersiapkan untuk dilakukan pendaftaran Pengukuran dengan mempersiapkan, Formulir permohonan, Fotokopi sertifikat yang akan diproses, Fotokopi Akta Pelepasan Hak Prioritas, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) Para Pihak, dan Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan.

Setelah didaftarkan pemohon akan mendapatkan surat perintah setor untuk dibayarkan dan tanda terima dokumen. Proses pengukuran akan dilakukan setelah petugas ukur mendapatkan surat tugas, dan setelah pengukuran selesai akan diterbitkan Peta Bidang Tanah berdasarkan hasil ukur yang telah dilakukan. Peta Bidang Tanah yang telah selesai diambil di loket pengambilan yang selanjutnya dipersiapkan untuk didaftarkan untuk Proses Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon,

### **3. Tahapan Ketiga : Pendaftaran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon**

Pada Tahapan Ketiga ini, tata cara Pendaftaran hingga penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah .

Tata Cara Pemberian Hak Milik berdasarkan permohonan Hak Milik atas tanah negara, meliputi :

- a. Setelah berkas permohonan dinyatakan lengkap, Pemohon diberikan tanda penerimaan dokumen persyaratan dan surat perintah setor atas biaya penerimaan negara bukan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,
- b. Panitia A atau Petugas Konstatasi melakukan pemeriksaan tanah. Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan tanah masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon
- c. Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan maka setelah dilakukan kegiatan pemeriksaan tanah, Kepala Seksi menyiapkan konsep: keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon; atau

keputusan penolakan permohonan Hak Milik, yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak.

- d. Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan permohonan Hak Milik berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan serta pertimbangan dari Panitia A atau Petugas Konstatasi dan Kepala Seksi.
- e. Pemberian Hak Milik mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan.
- f. Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik merupakan kewenangan: Kepala Kantor Wilayah, berkas permohonan disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah; atau Menteri, berkas permohonan disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Menteri dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah.
- g. Penyampaian berkas permohonan dibuatkan surat pengantar Kepala Kantor Pertanahan yang memuat pendapat, pertimbangan dan usulan dapat atau tidaknya permohonan dikabulkan. Penyampaian berkas permohonan dapat dilakukan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian.
- h. Dalam hal penyampaian dilakukan melalui sistem elektronik, berkas permohonan secara fisik tetap disimpan di Kantor Pertanahan.

- i. Lampiran dalam rangka pemberian Hak Milik meliputi keputusan mengenai Hak Milik yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan berupa Keputusan Pemberian Hak Milik atau Keputusan Penolakan Permohonan Hak Milik dengan dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri.

Jika semua tahapan telah terpenuhi dipertimbangkan untuk disetujui maka diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan dengan jangka waktu 6 (enam) bulan untuk di daftarkan kembali Pendaftaran Penerbitan Sertipikat Hak Milik. setelah Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunannya telah dibayarkan apabila terhutang dan di validasi di Kantor Dinas Pendapatan Daerah setempat.

#### **4. Tahapan Keempat : Pendaftaran Sertipikat**

Pendaftaran sertipikat daiatur dalam Peraturan Menteri Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik<sup>89</sup>.

Penerbitan Sertipikat Elektronik dilakukan melalui:

- a. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan Sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta

---

<sup>89</sup> Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. (Pasal 1 ayat 8 Peraturan Menteri Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik)

penyimpanan daftar umum dan dokumen, dilaksanakan melalui Sistem Elektronik.

- b. Hasil kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas: Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah atau Peta Ruang, Surat Ukur, Gambar Denah Satuan Rumah Susun atau Surat Ukur Ruang; dan/atau dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- c. Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberikan nomor identifikasi bidang tanah.
- d. Nomor identifikasi bidang tanah terdiri dari 14 digit, yaitu:
  - 1) 2 digit pertama merupakan kode Provinsi;
  - 2) 2 digit berikutnya merupakan kode Kabupaten/Kota;
  - 3) 9 digit berikutnya merupakan nomor bidang tanah; dan
  - 4) 1 digit terakhir merupakan bidang tanah di permukaan, di ruang atas tanah, di ruang bawah tanah, satuan rumah susun atau hak di atas hak bidang permukaan, hak di atas ruang atas tanah dan hak di atas ruang bawah tanah.
- e. Pembuktian hak dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Alat

bukti tertulis yang dimaksud adalah Surat Keputusan Penetapan Hak Milik Atas Tanah

- f. Hasil kegiatan pengumpulan dan penelitian data yuridis berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas:
- g. Tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah milik melalui Sistem Elektronik dan diterbitkan Sertipikat Elektronik
- h. Sertipikat Elektronik yang tersimpan di Pangkalan Data secara berurutan sesuai edisinya sebagai riwayat pendaftaran tanah menjadi buku tanah elektronik.
- i. Dalam hal data fisik atau data yuridis sudah dilengkapi atau sengketa dinyatakan telah selesai maka Sertipikat Elektronik dan akses dapat diberikan kepada pemegang hak

Namun dalam penelitian ini penyajian data yang ada dalam sistem Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon sudah dengan penyajian data secara elektronik namun produk sertipikat yang terbit masih dengan Produk fisik sertipikat manual dengan tata cara penerbitan sebagai berikut :

- a. Setelah berkas permohonan dinyatakan lengkap, Pemohon diberikan tanda penerimaan dokumen persyaratan dan surat perintah setor atas biaya penerimaan negara bukan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,
- b. Kepala Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah Komunal Dan Hubungan Kelembagaan memeriksa dokumen permohonan

dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan lengkap di lanjutkan kepada Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral untuk pencetakan Surat Ukur dan dikembalikan untuk penomoran identifikasi dan pencetakan Sertipikat dan buku tanah. selanjutnya di sahkan oleh Kepala Seksi.

- c. Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat dan Buku tanah berdasarkan surat keputusan penetapan hak.
- d. Penerbitan Sertipikat Hak Milik mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan.
- e. Dalam hal Penerbitan Sertipikat Hak Milik ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.,
- f. Kemudian sertipikat dilakukan pengunggahan dan pembukuan kedalam sistem yang disediakan Kementerian.
- g. Dalam hal penyampaian dilakukan melalui sistem elektronik, berkas permohonan secara fisik tetap disimpan di Kantor Pertanahan.
- h. Sertipikat Hak Milik meliputi specimen sesuai format sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri.

Dari penjelasan-penjelasan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa negara memberikan Hak Prioritas yang dimiliki bekas pemegang hak Guna Bangunan dan Hak perdata terhadap objek yang berada dan tertanam di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut dapat dijadikan dasar bekas pemegang hak untuk mengalihkan haknya kepada pemilik hak baru atau

pemegang hak selanjutnya. Melalui Akta Pelepasan Hak Prioritas yang dibuat dihadapan Notaris dan dijadikan alas hak oleh Pemegang hak baru atau Penerima Hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah baru ke Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai peruntukan tanahnya. Dengan adanya permohonan hak baru ini Kantor Pertanahan memeriksa secara teliti, cermat dan sistematis secara lengkap sehingga di terbitkannya surat keputusan Kepala Kantor terkait penetapan hak baru dalam hal ini adalah Hak milik yang pada akhirnya dijadikan dasar dalam penerbitan sertipikat hak milik. Sehingga penerima Hak Baru mendapatkan perlindungan dan kepastian Hukum terhadap objek tanah yang dikuasainya saat ini sesuai dengan peruntukan tanahnya (rumah tinggal).

**B. KEPASTIAN HUKUM PELEPAS DAN PENERIMA HAK DALAM PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON**

Menurut Oloan Sitorus, dalam praktik penyelenggaraan pertanahan, tanah negara bekas tanah hak yang dikuasai oleh bekas pemegang hak memiliki “hak prioritas” untuk mengajukan permohonan hak atas tanah negara tersebut. Oleh karena itu, penguasaan pihak bekas pemegang hak itu

dipandang sebagai penguasaan fisik yang diberi tanggungjawab hukum untuk menjadi “penjaga tanah Negara yang baik”<sup>90</sup>.

Ada tiga unsur utama yang harus selalu diperhatikan dalam penegakan hukum, yaitu: kepastian hukum (rechssicherheit), kemanfaatan (zweckmassigkeit), dan keadilan (gerechtigheit)<sup>91</sup>. Bekas pemegang hak pada dasarnya mempunyai hak keperdataan atas tanah tersebut. Unsur kemanfaatan diberikan kepada penguasa fisik karena pihak yang memanfaatkan tanah, sedang kepada bekas pemegang hak yang pernah dilekati hak kepunyaan diterapkan unsur keadilan dengan cara penguasa fisik memperoleh prioritas setelah dipenuhinya terlebih dahulu kepentingan bekas pemegang hak. Pemerintah menyikapi dengan memberikan kepastian hukum melalui peraturan perundang-undangan<sup>92</sup>.

Hak Prioritas terhadap bekas pemegang hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya salah satunya terdapat pada Pasal 37 ayat 4 Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Pasal 37

- (4) Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, perrnanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan

<sup>90</sup> Oloan Sitorus, 2016. Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria (Studi Awal Terhadap Konsep Hak Atas Tanah Dan Ijin Usaha Pertambangan), Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan Vol.02 No. 1, Mei 2016. Yogyakarta, h. 5

<sup>91</sup> Tjahjo Arianto, Haryo Budhiawan, Dwi Wulan Titik Andari, 2015. *Hasil Penelitian Strategis : Kajian Hukum Tentang Keberadaan Hak Prioritas Dalam Penyelesaian Masalah Pertanahan*, STPN, Yogyakarta. h.44

<sup>92</sup> *ibid*

dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan<sup>93</sup>:

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Dari Pasal 37 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan Pendaftaran Tanah tersebut di atas menunjukkan pengakuan pemerintah terhadap penguasaan fisik secara *de facto*<sup>94</sup> menjadikan penguasaan fisik tersebut sebagai hak kebendaan (*zakelijkrecht*) selanjutnya melahirkan hak penyaan (*jus possessionis*) setelah berjalannya waktu yang cukup lama tanpa adanya keberatan dari masyarakat, segala kepentingan bekas pemegang hak telah diselesaikan dan tidak terjadi sengketa, maka akan mendapat pengakuan hukum yang lebih kuat sehingga haknya disebut *jus possidendi* (hak keperdataan)<sup>95</sup>. Dari *jus possidendi* (hak keperdataan) penguasa fisik memperoleh prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah. Apabila hak prioritas ini digunakan akan diperoleh hak atas tanah dengan demikian

<sup>93</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan Pendaftaran Tanah

<sup>94</sup> *de facto* dalam hal ini adalah peninjauan hukum dilihat dari kenyataan yang ada.

<sup>95</sup> Tjahjo Arianto, Haryo Budhiawan, Dwi Wulan Titik Andari, *Loc.cit.*

secara berurutan penguasaan fisik menjadi menjadi hak kepunyaan yang memperoleh prioritas untuk memperoleh hak atas tanah secara *de jure*<sup>96</sup>.

Dari hal tersebut diatas bahwa maksud dan tujuan dari Pasal 37 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan Pendaftaran Tanah adalah untuk perlindungan hukum bagi pemegang hak. Perlindungan hukum yang diberikan kepada bekas pemegang hak yang sekaligus pemegang hak keperdataan terhadap sesuatu yang berdiri di atas bekas hak guna bangunan yang habis masa berlakunya dengan beberapa persyaratan yang harus dapat dipenuhi. Perlindungan hukum yang di dapat oleh bekas pemegang hak untuk memperoleh hak atau melakukan segala hal menyangkut kepentingan terhadap hak atas tanah tersebut dapat terpenuhi, hal ini merupakan kepastian hukum bagi pemegang hak prioritas bekas hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya.

Salah satu persyaratan untuk mengajukan permohonan hak terhadap bidang tanah bekas hak guna bangunan yang habis masa berlakunya adalah berupa akta otentik berupa Akta pelepasan hak Prioritas. Akta Pelepasan Hak Prioritas ini yang digunakan sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang habis masa berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

Pihak yang melepaskan mempergunakan pemberian Hak Prioritas dari Negara sebagai bekas pemegang hak guna bangunan yang habis masa

---

<sup>96</sup> *de jure* dalam hal ini adalah ungkapan peninjauan hukum berdasarkan hukum tertulis, tercatat secara administrasi ataupun peraturan perundang-undangan.

berlakunya, objek tanah yang menjadi tanah negara dialihkan penguasaan terhadap hak perdata dari bangunan yang terdapat di atas tanah kepada penerima hak baru sehingga dapat memohonkan hak baru ke Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon,

Bekas Pemegang hak guna bangunan yang habis masa berlakunya mempergunakan hak prioritas dan hak keperdataan terhadap bangunan di atas bekas hak guna bangunan yang habis masa berlakunya dapat mengalihkan hak prioritas dan hak keperdataan terhadap bangunan di atas tanah bekas hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya dengan membuat akta otentik berupa Akta Pelepasan Hak Prioritas yang persyaratan dan pelaksanaannya telah dijabarkan pada bagian A dalam bab ini.

Akta Pelepasan Hak Prioritas inilah yang menjadikan awal perlindungan hukum bagi pihak pelepas dan penerima hak atas bekas hak guna bangunan yang habis masa berlakunya. Sehingga menjadikan kepastian hukum bagi penerima hak untuk menggantikan sebagai Pemegang hak Prioritas untuk melakukan permohonan hak baru kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon. Hak Baru yang dimaksud dalam penulisan tesis ini adalah hak milik.

Pembuatan Akta Pelepasan Hak Prioritas ini pada umumnya sudah sesuai yang disyaratkan peraturan-peraturan yang ada, dalam hal ini Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Akta Pelepasan Hak Prioritas dan

persyaratan-persyaratan lainnya yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan oleh pemegang hak prioritas yang baru dalam hal ini adalah penerima hak sebagai pemohon permohonan hak, selanjutnya seluruh berkas permohonan dan objek tanah permohonan hak akan diukur, diperiksa dan diteliti yang pada akhir akan dikeluarkan Surat Keputusan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan 2 (dua) opsi keputusan, apabila berkas dan/atau objek tanahnya sesuai yang di atur dalam peraturan perundang-undangan maka permohonan hak milik di terima dan akan dikeluarkan Surat Keputusan Penetapan Hak Milik oleh Kepala Kantor Pertanahan dan apabila berkas dan/atau objek tanahnya tidak sesuai yang di atur dalam peraturan perundang-undangan maka permohonan hak milik di terima dan akan dikeluarkan Surat Keputusan Penolakan Permohonan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dengan diterimanya objek dan/atau berkas permohonan hak baru dalam Surat Keputusan Penetapan Hak Milik menjadi perlindungan dan kepastian hukum selanjutnya bagi penerima hak baru yang di keluarkan oleh Negara melalui Kepala Kantor Pertanahan. Yang selanjutnya oleh penerima hak dalam surat keputusan akan didaftarkan ke dalam permohonan penerbitan sertifikat Hak Milik.

Dari seluruh penjelasan tersebut diatas Perlindungan Hukum terhadap Pemberi dan Penerima hak dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya adalah berawal dari pemberian hak prioritas yang diberikan oleh negara melalui peraturan perundang-undangan kepada bekas pemegang hak guna bangunan yang habis masa berlakunya dalam

dalam hal ini adalah pemberi hak, selanjutnya di buatnya Akta Pelepasan Hak Prioritas oleh Notaris untuk melindungi hak dari Para Pihak (Pihak Yang Melepas dan Menerima Hak), selanjutnya kepastian hukum bagi penerima hak adalah dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan, dan diakhir proses adalah dengan Penerbitan Sertipikat Hak Milik adalah menjadikan Kepastian Hukum yang mutlak bagi penerima hak baru yaitu sebagai Pemegang hak milik atas objek tanahnya. Sertifikat Hak Milik inilah yang menjadi akhir dari proses permohonan hak baru kepada Kantor Pertanahan. Penerima hak baru dalam Akta Pelepasan Hak Prioritas mendapat pengakuan dari Negara baik itu dari sebagai hak kebendaan (*zakelijkrecht*), hak kepunyaan (*jus possessionis*) dan hak, keperdataan (*jus possidendi*) dalam kepemilikan tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya baik penguasaan fisik secara *de facto* dan secara *de jure*, sehingga disebut dengan hak miik (*domain*) sebagai hak pribadi atau privat yang tertinggi, sempurna, dan mutlak<sup>97</sup>.

### **C. CONTOH AKTA PELEPASAN HAK PRIORITAS BERDASARKAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG HABIS MASA BERLAKUNYA.**

---

<sup>97</sup> Herman Soesangobeng, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, h. 17.

PELEPASAN HAK PRIORITAS  
ATAS TANAH NEGARA

Nomor : 123.-

Pada hari ini, Jum'at, tanggal 29-07-2022 (duapuluh sembilan Juli duaribu duapuluh dua), pukul 09.00 (sembilan) Waktu Indonesia Barat.

Menghadap kepada saya, FAJAR GILANG RAMDHANI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Cirebon, dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini

I. Tuan AHMAD KURNIA, lahir di Cirebon pada tanggal 24-08-1982 (duapuluh empat Agustus seribu sembilanratus delapanpuluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Kedawung, Desa Kedungdawa, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Komplek Kedungdawa Indah Blok A Nomor 10, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 3209222408860002,-

menurut keterangannya bahwa tanah berikut bangunan yang dialihkan berdasarkan akta ini tidak terikat kedalam harta benda perkawinan, demikian berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat dibawah tangan, tanggal 27-04-2019 (duapuluh tujuh April duaribu sembilanbelas) -bermeterai cukup- dilekatkan pada minuta akta ini ;  
- selanjutnya disebut : PIHAK PERTAMA.-

II. Tuan SUHARTO, lahir di Cirebon pada tanggal 20-05-1986 (duapuluh Mei seribu sembilanratus delapanpuluh enam), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Gunungjati, Desa Jadimulya, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 006, Komplek Jadimulya Indah Blok B Nomor : 15,- pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 3209212005860091,  
- selanjutnya disebut : PIHAK KEDUA.-

Para penghadap yang telah dikenal oleh saya, Notaris.

menerangkan terlebih dahulu :

- Bahwa Pihak Pertama dengan ini sebagai bekas pemegang Hak Guna Bangunan Nomor : 200/Desa Kedungdawa, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 16-07-2004 (enambelas Juli seribu sembilanratus duaribu empat) Nomor : 1900/2004,- seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi), terletak di :

Propinsi : Jawa Barat,

Kabupaten : Cirebon,

Kecamatan : Kedawung

D e s a : Kedungdawa,

tertulis atas nama : AHMAD KURNIA – berdasarkan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, tanggal 02-08-2004 (dua Agustus duaribu empat), Hak Guna Bangunan mana telah berakhir pada tanggal 15-10-2017 (limabelas

Oktober duaribu tujuhbelas), sertipikat tersebut telah diperlihatkan kepada saya, Notaris ;

demikian meliputi bangunan rumah tinggal yang berada diatas tanah tersebut ;

Selanjutnya sebidang tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor: 200/Desa Kedungdawa berikut bangunan rumah tinggal yang berdiri diatasnya disebut dengan OBJEK PELEPASAN.-

Para Penghadap telah membuat perjanjian sebagaimana mereka dengan ini bersetuju dan berjanji sebagai berikut:

----- Pasal 1.- -----

- a. Pihak Pertama sebagai Pemegang Hak Prioritas terhadap Objek Pelepasan dengan ini melepaskan segala hak dari Objek Pelepasan kepada Pihak Kedua baik yang dipunyai dan atau dapat dilakukan Pihak Pertama atas dan terhadap Objek Pelepasan tanpa ada yang dikecualikan; Dan Pihak Kedua menerima segala hak yang dimiliki oleh Pihak Pertama baik yang dipunyai dan atau dapat dilakukan terhadap Objek Pelepasan tanpa ada yang dikecualikan.
- b. Demikian untuk kepentingan Pihak Kedua diatas agar supaya Pihak Kedua dapat mengajukan permohonan kepada Pemerintah untuk mendapatkan hak yang sesuai dengan peruntukannya atas Objek Pelepasan.

----- Pasal 2.- -----

- a. Pelepasan Hak Prioritas terhadap Objek Pelepasan tersebut dalam Pasal 1 diatas dilakukan oleh Pihak Pertama semata mata untuk memberi kesempatan kepada Pihak Kedua untuk memohon dan memperoleh suatu hak yang sesuai menurut Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 (seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh) atas Objek Pelepasan dari instansi yang berwenang.
- b. Pihak Pertama berjanji Jika diperlukan akan memberi bantuan sepenuhnya kepada Pihak Kedua untuk keperluan tersebut diatas.

----- Pasal 3.- -----

Untuk Pelepasan Hak Prioritas atas Objek Pelepasan tersebut diatas Pihak Kedua diwajibkan membayar penggantian kerugian kepada Pihak Pertama uang sebesar Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah).-  
 Jumlah uang mana telah dibayar seluruhnya oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan untuk penerimaan uang sebesar Rp. 50.000.000,-- (limapuluh juta rupiah) itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan atau kwitansinya.

----- Pasal 4.- -----

Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua :

- a. Bahwa hak atas Objek Pelepasan tersebut benar kepunyaan Pihak Pertama dan ia berhak sepenuhnya melakukan Pelepasan Hak Prioritas tersebut,sehingga Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan dari siapapun juga atas Objek Pelepasan yang bersangkutan dengan hak yang dilepaskan tersebut,

- b. Bahwa Objek Pelepasan tersebut tidak terikat sebagai jaminan terhadap pihak lain, tidak dibebani dengan beban-beban apapun juga dan pula bebas dari sita ;
- c. Bahwa Objek Pelepasan tersebut tidak disewakan kepada atau digarap oleh pihak lain atau terikat dengan perjanjian-perjanjian apapun juga kepada pihak lain.
- d. Bahwa Objek Pelepasan tersebut tidak dalam keadaan sengketa.-

----- Pasal 5.- -----

- a. Pihak Pertama mengikat dirinya dan diwajibkan menyerahkan Objek Pelepasan tersebut dalam keadaan kosong.
- b. Pihak Kedua menerangkan mengetahui keadaan Objek Pelepasan tersebut dan Pihak Kedua dengan ini melepaskan haknya menuntut Pihak Pertama mengenai keadaan Objek Pelepasan tersebut.

----- Pasal 6.- -----

- a. Semua biaya untuk memperoleh sesuatu hak atas Objek Pelepasan tersebut atas nama Pihak Kedua dari instansi yang berwenang harus dipikul dan dibayar oleh Pihak Kedua.
- b. Segala Pajak dan tunggakan Pajak mengenai Objek Pelepasan tersebut yang ada sebelum tanggal akta ini dipikul dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.

----- Pasal 7.- -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua dan baik bersama-sama maupun masing-masing dengan hak

memindahkan kuasa ini kepada pihak lain dan menarik kembali pemindahan kekuasaan itu untuk :

- a. Atas nama Pihak Pertama melakukan segala sesuatu yang perlu atau dipandang baik mengenai penyelesaian urusan Pelepasan Hak Prioritas atas Objek Pelepasan tersebut;
- b. Atas nama Pihak Kedua mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang agar supaya Pihak Kedua dapat memperoleh sesuatu hak yang sesuai atas Objek Pelepasan tersebut dari yang berwenang dan menerimanya ;

Untuk keperluan tersebut diatas, menghadap dihadapan pejabat yang berwenang dan dimana saja diperlukan, mengajukan permohonan-permohonan, memberikan keterangan-keterangan, membuat, menyuruh membuat dan menandatangani akta-akta dan surat-surat lainnya yang diperlukan, memilih tempat tinggal dan selanjutnya melakukan apapun juga yang dipandang perlu dan baik untuk mencapai maksud tersebut diatas tidak ada tindakan yang dikecualikan.

----- Pasal 8.- -----

Manakala Pihak Kedua tidak bisa memperoleh sesuatu hak yang sesuai atas Objek Pelepasan tersebut dari yang berwenang, maka Pelepasan Hak Prioritas oleh Pihak Pertama atas Objek Pelepasan tersebut diatas dianggap tidak pernah dilakukan dan Pihak Kedua dengan ini diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Pertama menjual atau mengalihkan hak atas Objek Pelepasan tersebut kepada pihak lain,

demikian dengan harga dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh Pihak Kedua dan mempergunakan uang penjualan/pengalihan hak atas Objek Pelepasan tersebut untuk membayar kembali kepada Pihak Kedua uang pembayaran pengganti kerugian yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tersebut diatas dan dengan ketentuan jika ada kekurangannya, maka kekurangannya itu harus dipikul oleh Pihak Kedua sedang jika ada kelebihannya maka kelebihan itu menjadi milik Pihak Kedua.

----- Pasal 9.- -----

Pihak Kedua selama belum memperoleh sesuatu hak dari instansi yang berwenang, diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk menjalankan segala hak dan kekuasaan Pihak Pertama sebagai pemilik Objek Pelepasan tersebut dan melakukan segala tindakan hukum, baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan mengenai tanah berikutan bangunan tersebut, tetapi atas tanggungan dan resiko Pihak Kedua sendiri.-

----- Pasal 10.- -----

Kuasa-kuasa tersebut diatas tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa-kuasa tersebut tidak akan dibuat dan kuasa-kuasa itupun diberikan dengan melepaskan semua peraturan yang ditetapkan oleh Undang-undang yang mengatur segala dasar dan sebab yang mengakhirkan suatu kuasa.

----- Pasal 11.- -----

Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPH dan BPHTB) sehubungan Pelepasan Hak Prioritas atas Objek Pelepasan tersebut dipikul dan dibayar oleh Pihak Kedua.-

----- Pasal 12.- -----

Kedua belah pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan umum mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Sumber.-

----- DEMIKIAN AKTA INI : -----

dibuat dan diselesaikan di Cirebon, pada hari dan tanggal tersebut dalam awal akta ini, dengan dihadiri oleh :

1. Tuan HERMAN, bertempat tinggal di Kota Cirebon, Kecamatan Kejaksan, Kelurahan Kesenden, Jalan Kusnan nomor : 118 ; dan
  2. Nona LISA, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Gunungjati, Desa Adidharma, Jalan Serbaguna Nomor 5;
- Keduanya Pegawai Kantor Notaris,- sebagai saksi-saksi.

Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini,

Dilangsungkan tanpa tambahan, tanpa coretan dan tanpa coretan dengan gantian.-

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Negara memberikan Hak Prioritas yang dimiliki bekas pemegang hak Guna Bangunan dan Hak perdata terhadap objek yang berada dan tertanam di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut dapat dijadikan dasar bekas pemegang hak untuk mengalihkan haknya kepada pemilik hak baru atau pemegang hak selanjutnya. Melalui Akta Pelepasan Hak Prioritas yang dibuat dihadapan Notaris dan dijadikan alas hak oleh Pemegang hak baru atau Penerima Hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah baru ke Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai peruntukan tanahnya. Dengan adanya permohonan hak baru ini Kantor Pertanahan memeriksa secara teliti, cermat dan sistematis secara lengkap sehingga di terbitkannya surat keputusan Kepala Kantor terkait penetapan hak baru dalam hal ini adalah Hak milik yang pada akhirnya dijadikan dasar dalam penerbitan sertipikat hak milik. Sehingga penerima Hak Baru mendapatkan perlindungan dan kepastian Hukum terhadap objek tanah yang dikuasainya saat ini sesuai dengan peruntukan tanahnya (rumah tinggal).
2. Perlindungan Hukum terhadap Pemberi dan Penerima hak dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya adalah berawal dari pemberian hak prioritas yang diberikan

oleh negara melalui peraturan perundang-undangan kepada bekas pemegang hak guna bangunan yang habis masa berlakunya dalam dalam hal ini adalah pemberi hak, selanjutnya di buatnya Akta Pelepasan Hak Prioritas oleh Notaris untuk melindungi hak dari Para Pihak (Pihak Yang Melepas dan Menerima Hak), selanjutnya kepastian hukum bagi penerima hak adalah dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan, dan diakhir proses adalah dengan Penerbitan Sertipikat Hak Milik adalah menjadikan Kepastian Hukum yang mutlak bagi penerima hak baru yaitu sebagai Pemegang hak milik atas objek tanahnya. Sertifikat Hak Milik inilah yang menjadi akhir dari proses permohonan hak baru kepada Kantor Pertanahan. Penerima hak baru dalam Akta Pelepasan Hak Prioritas mendapat pengakuan dari Negara baik itu dari sebagai hak kebendaan (*zakelijkrecht*), hak kepunyaan (*jus possessionis*) dan hak, keperdataan (*jus possidendi*) dalam kepemilikan tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya baik penguasaan fisik secara *de facto* dan secara *de jure*.

## B. SARAN

1. Sebaiknya Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon untuk dapat mengadakan kegiatan rutin sosialisasi secara menyeluruh di setiap desa di Kabupaten Cirebon terkait hak-hak apa saja yang termasuk dalam kepemilikan tanah termasuk jangka waktu yang ada pada hak guna

bangunan, agar mengedukasi masyarakat agar tanggap informasi terhadap sertifikat tanah yang dimiliki baik itu jenis haknya maupun jangka waktu yang tertulis di sertifikatnya sehingga keterlambatan dalam memperbaharui atau memohonkan hak dapat diminimalisir.

2. Sebaiknya masyarakat agar lebih teliti dalam mengetahui hak apa yang ada di sertifikat tanah yang dimiliki, segera memohonkan hak baru atau memperpanjang jangka waktu hak sebelum berakhir masa berlakunya.
3. Sebaiknya notaris agar lebih cermat dan teliti dalam menerima berkas, terutama untuk sertifikat yang berjangka waktu, harus tegas dalam pemenuhan syarat-syarat yang diperlukan kepada pemohon untuk menghindari lemahnya keontikan akta yang dibuat dan tetap memperhatikan syarat-sahnya suatu perjanjian sesuai Pasal 130 KUHPerduta.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. AL QUR'AN DAN AL HADITS

### B. BUKU-BUKU

- Adjie, Habib, 2011, *Hukum Notaris di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung
- Andari, Tjahjo Arianto, Haryo Budhiawan, Dwi Wulan Titik, 2015. Hasil Penelitian Strategis : Kajian Hukum Tentang Keberadaan HakPrioritas Dalam Penyelesaian Masalah Pertanahan, STPN, Yogyakarta.
- BP Cipta Jaya, 1998, *Himpunan Tindak Lanjut Peraturan Pertanahan Tahun 1998*, BP Cipta Jaya, Jakarta
- Barata, A.A., 2004. Menghitung Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Elex Media Komputindo Jakarta
- M. Luthfan Hadi Darus. 2017. *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Notaris*. UII Press. Yogyakarta,
- Gautama, Sudargo, Prof Mr. Dr. dan Ny, Ellyda T. Soetiyarto, SH., 1996, *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (1996) Tentang : Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai, Hak Tanggungan, Rumah Tinggal Untuk Orang asing dan Rumah Susun.*, PT. Citra aditya Bakti, Jakarta
- Gautama, Sudargo, Ellyda T. Soetiyarto, 1997, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Hadi, Sutrisno, 2000, *Metodologi Research Jilid I*, Andi, Yogyakarta
- Handoko, Widhi, 2019, *Dominasi Negara Terhadap Profesi Notaris, Antara Ide dan Realitas*, PT. Roda Publika Kreasi, Bogor
- Handoko, Widhi, 2019, *Kebijakan Hukum Pertanahan, sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta
- Harsono, Boedi. 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta :
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional* , Penerbit Djambatan, Jakarta
- Harahap, Yahya, 1997, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Harahap, Yahya, 1997, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Hatta, Mohammad, 2005, *Hukum Tanah Nasional dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta

- Hermit, Herman, 2009. *Cara Memperoleh Sertipikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung
- Homzah, Ali Achmad C. 2002. *Hukum Pertanahan : Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan Prestasi*, Pustaka, Jakarta
- J. Moleong, Lexy. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- Kansil, Cst, 2009, *Kamus istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta
- Kansil, Cst, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta
- Khisni, A, 2019, *Hukum Waris Islam*, cetakan ke sembilan, Unissula Press, Semarang
- Koentjoroningrat, 1997, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pusaka Utama. Jakarta
- Lubis, M. Soly, 2014, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar, Maju Bandung
- Lubis, Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung,.
- Manulang, Fenando M, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Grup. Jakarta
- Muljono, Djoko, 2010. *Panduan Brevet Pajak, Pajak pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Barang Mewah, Bea Materai, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, CV Andi Offset Yogyakarta
- Mulyawan, Iwan, 2009, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Mitra Wacana Media, Jakarta
- Ngadino., 2019. *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Universitas PGRI Semarang Press, Semarang
- Ngadino, 2019, *Tugas dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Universitas Semarang Press, Semarang
- Parlindungan, A.P.. 1991. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. CV. Mandar Maju, Bandung
- Perlindungan, A.P., 1993. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*, Mandar Maju Bandung
- Parlindungan, A.P.. 1994. *Pendaftaran Tanah di Indnoesia, Cetakan 2*, Mandar Maju, Bandung
- Perangin, Effendi, 1994. *Praktek Jual Beli Tanah*. Rajawali, Jakarta
- Raharjo, Sucipto, 1991, *Ilmu Hukum*, Citra Adya Bakti. Bandung
- Rahardjo, Satjipto, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta
- Santoso, Urip. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta

- Santoso; Urip, 2011. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana,)
- Soekanto, Soerjono, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Hukum dan Julimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Soesangobeng, Herman, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta,
- Soetarmono, SI, DKK, 2008. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Koperasi “Bhumi Bhakti” Badan Pertanahan Nasional bekerjasama dengan PT. Kloang Klede Putra Timur, Jakarta
- Subekti, 1979. *Hukum Perjanjian, Cetakan Keenam*, Intermedia, Jakarta
- Sugiyono, 2010. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Alfabeta. Bandung
- Suhadi dan Rofi Wahasisa, 2008. *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri Semarang, Semarang
- Supriadi, 1998, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Tim Redaksi Pustaka Yustisia, 2005, *Kompilasi Hukum Agraria Seri Kompilasi Perundangan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Tim Redaksi Pustaka Yustisia, 2010. *Kompilasi Hukum Agraria Seri Kompilasi Perundangan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Tim Pustaka Mahardika, 2013. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia, Undang-Undang Badan Pertanahan Nasional, BPN, Undang-Undang Republik Indonesia tentang Badan Pertanahan Nasional*, Pustaka Mahardika.
- Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian, cetakan kedua*, Penerbit Alumni. Bandung
- Zuhaily, Wahbah, 1989, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillathu*, Dar Al-Fikr, Damsyik

### C. JURNAL ILMIAH DAN KARYA ILMIAH

- Andari, Tjahjo Arianto, Haryo Budhiawan, Dwi Wulan Titik, 2015. Hasil Penelitian Strategis : Kajian Hukum Tentang Keberadaan Hak Prioritas Dalam Penyelesaian Masalah Pertanahan, STPN, Yogyakarta.
- Mujiburohman, Dian Aries, 2016, Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir, *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan* Vol.02 No. 2, November 2016. Yogyakarta
- Hakim, Rachseria Isneni. 2018. Hak Prioritas Dalam Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Habis Jangka Waktunya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, *ACTA DIURNAL* Volume 2, Nomor 1, Desember 2018, hal.114-

- 128, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad. Bandung.
- Sitorus, Oloan, 2016. Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria (Studi Awal Terhadap Konsep Hak Atas Tanah Dan Ijin Usaha Pertambangan), Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan Vol.02 No. 1, Mei 2016. Yogyakarta
- Ratnawati, Dwi Heny, 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 Maret 2018, Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang,
- Waluyo, Dody Radjasa, 2001 Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember

**D. PERATURAN PERUNDANGAN, PERATURAN-PERATURAN LAINNYA, SURAT KEPUTUSAN DAN AKTA-AKTA**

- Akta Pelepasan Hak Prioritas Nomor 04 tanggal 27 April 2019 dibuat di hadapan ATIYAH DJAHARI, SH, Notaris di Kabupaten Cirebon
- Akta Pelepasan Hak Prioritas Nomor 02 tanggal 05 Juni 2020 dibuat di hadapan IDA NUR<sup>2</sup>AIDA SURACHIM, S.H.M.Kn, Notaris di Kabupaten Cirebon
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah, 1981, *Peraturan Perundangan Pertanahan Bidang Pendaftaran Tanah Jilid 3*, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta
- Kitab Undang-Undang Hukum Pedata
- Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2012, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945*, Sekretariat Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, Jakarta,
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 9 Tahun 2020 Tentang Pencabutan Produk Hukum Di Lingkungan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas 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 Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko;
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar;
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang
- Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Presiden 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 26/HM/BPN-32.09/2020 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah seluas 66 m2, atas nama SURONO terletak di Desa Jadimulya, Kecamatan Gunungjati, Kabupaten Cirebon.
- Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 00087/SKHM/BPN-32.09/2021 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah seluas 106 m2, atas nama IMAN SURACHMAN terletak di Desa Purwawinangun, Kecamatan Suranenggala, Kabupaten Cirebon.

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4634)
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725)
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355)
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

#### E. LAIN-LAIN

- Hakima, Rachseria Isneni, Yani Pujiwatib, Betty Rubiatic. 2018. <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive>. diakses pada hari Kamis, 21 November 2020, Pukul 20.00 WIB
- Meditya, Indra, “Keabsahan Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah Sebagai Dasar Pendaftaran Peralihan Tanah Hak Guna Bangunan Jangka Waktu Kepemilikannya”, [www.etd.repository.ugm.ac.id/index.php?act=view&buku\\_id=106713&mod=penelitian\\_etail&sub=penelitiandetail&typ=html](http://www.etd.repository.ugm.ac.id/index.php?act=view&buku_id=106713&mod=penelitian_etail&sub=penelitiandetail&typ=html). diakses pada hari Kamis, 21 November 2020, Pukul 20.14 WIB
- Wikipedia, *Badan Pertanahan Nasional*, dari halaman web [https://id.wikipedia.org/wiki/Badan\\_Pertanahan\\_Nasional](https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional), diakses pada tanggal 10 November 2020, pukul 09.45 WIB.