

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 untuk di jadikan jaminan Akta notaris dan untuk mengetahui Kepastian Hukum terhadap pemberi dan penerima hak dalam pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya. 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, Habis masa berlaku, di jadikan jaminan Akta notaris.