

BAB III

PEMBAHASAN

HUBUNGAN HUKUM ANTARA SUBJEK HUKUM ATAU PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN KADALUARSA YANG DIJADIKAN JAMINAN DALAM AKTA NOTARIS

1.1. Hubungan Hukum Antara Subjek Hukum atau Pemegang Hak Guna Bangunan Kadaluarsa Dijadikan Jaminan Dalam Akta Notaris

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.¹

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.²

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 faktor 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*). Menurut Sutjipto Raharjo, Perlindungan hukum

¹ Ibnu Subianto, *Peluang dan Tantangan Peningkatan Pelayanan Kepada Masyarakat di Era Desentralisasi* (Jakarta: Bappenas, 2019), h. 6

² Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan* (Jakarta : Rajawali Pers, 2018), h.169

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. 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.³

Hak guna bangunan yang haknya telah berakhir artinya haknya tidak terdaftar lagi di Kantor Pertanahan setempat dimana status tanahnya kembali kepada negara sampai dengan diberikannya hak baru lagi. Namun dalam hal hak atas tanah yang haknya telah berakhir di atas tanah hak pengelolaan, maka status tanah akan kembali kepada pemegang hak pengelolaan tersebut. Jual beli yang dilakukan terhadap tanah yang haknya telah berakhir dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris dimana Notaris membuat akta otentik yaitu Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak.⁴

Adapun dalam hal ini yang menjadi objek jual beli adalah hak kepemilikan atas bangunan yang telah didirikan/dibangun oleh pemegang hak dan yang dioperkan adalah hak guna bangunan yang akan dimohonkan menjadi hak baru di atas hak pengelolaan dengan dasar ijin/rekomendasi

³ Maria S.W, *Perkembangan Regulasi dan Implementasinya* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas,2020), h. 215

⁴ G Kartasapoetra, *Hukum Tanah* (Bandung: PT Rineka Cipta, 2017), h. 1-7

pemegang hak pengelolaan. Oleh karena itu, sebelum melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut dihadapan Notaris, si pemegang hak harus terlebih dahulu melakukan pengurusan ijin/rekomendasi untuk dilakukannya jual beli terhadap hak atas tanah yang telah berakhir tersebut kepada Pemko Medan yang memberikan ijin/rekomendasi berupa persetujuan atau tidaknya dilakukan jual beli terhadap hak atas tanah di atas tanah hak pengelolaannya.⁵

Pada dasarnya notaris sebagai pejabat umum memiliki tugas dan kewenangan yang pokok yakni memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah dalam lapangan/bidang hukum perdata/privat yaitu untuk membuat akta otentik guna tercapainya kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang sempurna. Akta adalah tulisan yang ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan yang bertujuan menjadi alat bukti.

Hal ini menunjukkan bahwa dasar kewenangan notaris dalam membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk didalamnya akta jual beli dan pengoperan hak adalah berdasarkan Pasal 1, Pasal 15 Ayat (1) dan (2) dan Pasal 16 Ayat (1) huruf d UUJN, Pasal 2 Ayat (2) dan Ayat (3) UUPA dan Pasal 1457 KUHPdata dimana isi dari setiap pasal tersebut menjelaskan Notaris dapat membuat akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan apabila diminta oleh klien, notaris wajib

⁵ Philipus M, Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: Bima Ilmu, 2021), h.2-6

memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.⁶

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 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 masih sesuai dengan rencana tata ruang

⁶ Barda Nawawi Arif, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan* (Bandung: Citra Aditiya Bakti, 2019),h. 54

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 prioritas 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.⁷

Hak keperdataan yang dimaksud adalah segala sesuatu yang ada diatas bekas Hak Guna Bangunan tersebut dalam penelitian ini adalah rumah tinggal. Dalam hal peralihan hak terhadap objek tanah Hak Guna Bangunanyang 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

⁷ Sri Soemarti, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia* (Bandung: Balai Pustaka, 2015), h.15.

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.⁸

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 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

⁸ Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan* (Bandung: CV Mandar Maju, 2016), h. 45.

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 tanah yang berstatus hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir akan menjadi tanah Negara dan akan dilakukan peralihan beserta perubahan hak atas tanah tersebut.⁹

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 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.¹⁰

Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria), Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021 tentang Hak

⁹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta : Gramedia Pustakama, 2013), h.52.

¹⁰ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi* (Bandung : Alumni 2014), h.5-7.

pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala BPN Nomor. 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. Yang menjadi dasar dari kegiatan peralihan hak ini diantaranya Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria), Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala BPN Nomor. 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 : Syarat-syarat permohonan Hak Milik Perorangan yang berasal dari Tanah Negara meliputi: ¹¹

1. mengenai Pemohon adalah identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;

¹¹ Mochtar Kusumatdja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional* (Bandung: Bina Cipta, 2017), h.2-3

2. Mengenai tanahnya:

1. 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; 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:
 1. Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan Tanah Negara;

2. Tanah tersebut telah dikuasai secara fisik; c. Penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah;
3. 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;
4. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa;
5. Tidak terdapat keberatan dari pihak Kreditur dalam hal tanah dijadikan/menjadi jaminan sesuatu utang;
6. Tanah tersebut bukan aset Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah atau aset BUMN/BUMD;
7. Tanah yang dimohon berada di luar kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut;
8. Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air.

Hukum, melainkan hak yang memaksa adanya hukum. Dalam Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang

Pertanahan yang secara rinci diatur tentang kewenangan bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, yaitu : Pemberian izin lokasi, Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Penyelesaian sengketa tanah garapan, Penyelesaian masalah ganti rugi kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan, Penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absente.¹²

Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat, Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong, Pemberian izin membuka tanah, Perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota. Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa pemerintah daerah sebagai bagian tidak terpisahkan dari Negara kesatuan Republik Indonesia merupakan pihak yang telah diberikan kewenangan untuk menyelenggarakan pelayanan dalam bidang pertanahan termasuk dalam hal ini melakukan upaya untuk mendukung terciptanya kepastian hukum atas penguasaan dan pemilikan tanah dengan melakukan pengaturan hubungan antara subjek dan tanah sebagai objek. Namun hal ini di batasi hanya untuk kewenangan yang disebutkan di atas. Selain dan selebihnya tetap menjadi kewenangan pemerintah pusat yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang).¹³

¹² Munir Fuadi, *Konsep Hukum Perdata* (Surabaya : PT Rajawali Pers, 2014), h. 145.

¹³ Indah Sari, " Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata," *Journal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol 2 No. 3 (Januari 2021), h. 7

Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dalam rangka menciptakan kepastian hukum sebagai amanah dari Konstitusi dan UUPA namun hal ini tidak berarti bahwa upaya mewujudkan kepastian hukum tersebut semata-mata menjadi tanggung jawab dari Badan Pertanahan Nasional. Kepastian hukum sertipikat hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari proses dan mekanisme penerbitan sertipikat tersebut termasuk dalam hal ini adalah kebenaran subjek yang akan diberikan hak dan keabsahan dan kebenaran dokumen dasar penerbitan sertipikat hak tersebut. Maksudnya disini adalah Pendaftaran tanah menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif. Dalam system ini negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digunakan oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu.

Pihak yang memperoleh tanah itu dengan iktikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Negara Indonesia sebagai negara hukum, begitu yang dinyatakan dalam UUD Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 1 Ayat (3). Sehingga seluruh sendi kehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada norma-norma hukum. Artinya, hukum harus dijadikan sebagai jalan keluar dalam penyelesaian

masalah-masalah yang berkenaan dengan perorangan maupun kelompok, baik masyarakat maupun negara. Norma hukum bukanlah satu-satunya kaidah yang bersifat mengatur terhadap manusia dalam hubungannya dengan sesama manusia. Hukum tidak dibuat tetapi hidup, tumbuh dan juga berkembang bersama masyarakat.¹⁴

Hukum harus tetap memuat nilai-nilai yang ideal dan harus pula dijunjung tinggi oleh segenap elemen masyarakat. Jadi menurut penulis akibat hukum terhadap HGB yang telah daluwarsa dan pemegang haknya telah meninggal dunia, sudah dijelaskan dalam Pasal 34 Ayat 6 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Sertifikat HGB diserahkan ke BPN kemudian diajukan ulang kembali dan ditingkatkan Haknya menjadi Hak Milik atas nama Para Ahli Waris.

Upaya Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Telah Daluwarsa Proses peningkatan hak atas tanah merupakan suatu proses perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal. Peningkatan Hak atas tanah karena Hak Milik adalah Hak terkuat diantara hak-hak atas tanah lainnya. Peningkatan hak tersebut dapat diuraikan dengan syarat- syarat dan proses pelaksanaan sebagai berikut:

¹⁴ Marsella Marsella, "Persepektif Penanganan Sengketa Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol. 5 No. 2 (Februari, 2015), h. 101-107.

1. Hak Guna Bangunan yang telah daluwarsa masa berlakunya dengan pemegang Hak Pribadi yang masih hidup, bisa langsung melakukan peningkatan Hak menjadi Hak Milik di kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) terdekat dengan syarat : (a) Sertifikat HGB asli. (b) Salinan Jual Beli. (c) Foto Copy KTP dan KK pemegang Hak. (d) Foto Copy PBB tahun terbaru. (e) Foto Copy IMB.
2. Hak Guna Bangunan yang telah daluwarsa masa berlakunya dengan pemegang Hak Pribadi yang telah meninggal dunia, ahli waris dapat langsung datang ke kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) terdekat dengan syarat :
 1. Sertifikat HGB Asli.
 2. Foto Copy Surat Kematian.
 3. Surat Silsilah Waris.
 4. Surat Keterangan Ahli Waris.
 5. Foto Copy PBB Tahun Terbaru.
 6. Foto Copy KTP dan KK Ahli Waris. (g) Foto Copy IMB. ¹⁵

¹⁵ Ade Hendra Yasa, AA Ketut Sukranatha, "Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Karya Cipta Musik," *Journal Ilmu Hukum*, Vol 4 No 3 (Maret, 2016), h. 1-7.

1.2. Apakah Akibat Hukum Hak Guna Bangunan Kadaluarsa Terhadap Akta Notaris

1. Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :
 1. sertifikat hak atas tanah atau sertipikat Hak Milik atas nama pewaris;
 2. surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
 3. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa, wasiat dari pewaris, putusan Pengadilan, atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau -bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal

dunia; -bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa:
akta keterangan hak mewaris dari Notaris; -bagi
warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya:
surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan;¹⁶

2. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
3. bukti identitas ahli waris, Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan. Akta mengenai pembagian waris dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaries. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima

¹⁶ Jufri Natsir , *Pemalsuan Surat Tanah Rinci dan Sanksi Tindak Pidana*, (Riau: Pusaka Almaida,2020),h. 178.

warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut. Pencatatan pendaftaran peralihan hak. Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah Pasal 3, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. 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 yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum akan hak yang telah didaftarkan. Dengan memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak

pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang.¹⁷

Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, diperlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertifikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan termasuk di pengadilan namun kepastian hukum dengan sistem negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif, dengan pengertian bahwa oleh peraturan perundang-undangan dijamin kepastian hukum selama tidak dibuktikan sebaliknya.¹⁸

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Di dalam Pasal 31, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa, Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis

¹⁷ SH Amran Suadi, Merdi Candra, *Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Pidana*, (Jakarta: Prenada Media, 2016), h. 236-238.

¹⁸ Hengki Firmanda, "Hakikat Ganti Rugi Dalam Persepektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Perdata Indonesia," *Jurnal Hukum Respublica*, Vol 6 No. 4 (Februari, 2017), h. 6-8.

yang telah didaftar dalam buku tanah. Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak diselenggarakan, sertifikat dapat diterbitkan.¹⁹

Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara. Sertifikat yang mempunyai kedudukan sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil dan akta otentik mempunyai kekuatan yang sempurna. Artinya apa yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai suatu yang benar selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya. Karena itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang

¹⁹ Novi Ratna Sari, "Komprasi Syarat Sah nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam," *Jurnal Repertorium*, Vol.4 No.2 (Januari,2017), h.5.

merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kantor Pertanahan setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.²⁰

Agar lebih jelas penulis juga ingin menjelaskan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah disebutkan diatas, Data fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang di daftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya Sedangkan data yuridis merupakan keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah, yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluannya. Misalnya Instansi Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan.

Dijelaskan dalam PP Nomor 24 Pasal 1 Ayat 1 Tahun 1997 Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan

²⁰ Dwi Sisbiantoro, Thesya Lia Nur'aini, " Penggunaan Tanah Dengan Hak Guna Bangunan Oleh CV (Tinjauan Yuridis)," *Jurnal Hukum Tata Negara, Hukum Adminitrasi, Pidana Dan Perdata*, Vol. 2 No. 1 (Mei, 2022), h.15.

data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebanin.

Dengan demikian secara teori sebenarnya peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terdiri dari dua proses yang bersambungan yaitu 1) Pelepasan Hak Guna Bangunan dari pemegangnya kepada Negara hingga menjadi tanah Negara. 2) Pemberian Hak Milik atas tanah Negara dari Pemerintah kepada mantan pemegang Hak Guna Bangunan. Sebagaimana dimaksud Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal, untuk hak guna bangunan yang tidak bisa diajukan peningkatan atau pembaharuan hak menjadi hak milik adalah RUKO (Rumah dan Toko) dan RUKAN (Rumah dan Kantor) kenapa karena Rumah Toko (RUKO) dan Rumah Kantor (RUKAN) tidak termasuk dalam pengertian rumah tinggal, itu berarti jika bentuk bangunan maupun di dalam IMB-nya tertulis bahwa bangunan tersebut merupakan Ruko, maka tidak dapat diajukan peningkatan haknya menjadi Hak Milik.

Walaupun pemiliknya adalah WNI Perorangan. Karena memang keistimewaan tersebut hanya diberikan bagi rumah tinggal, dengan filosofi bahwa rumah tinggal memang diperuntukkan bagi yang bersangkutan

untuk memiliki selamanya. Akan tetapi kadang ada Ruko yang berstatus hak milik. Kalau kita mengkaji Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tidak mungkin bisa menjadi hak milik, hal ini terjadi biasanya sebelum pembangunan Ruko tersebut dilakukan, tanahnya sudah berstatus Hak Milik, dan kemudian pemiliknya membangun ruko di atas tanah tersebut. Jadi, bukan berasal dari HGB yang ditingkatkan menjadi Hak Milik. Selain membahas upaya dan tujuan dari pendaftaran tanah, penulis juga ingin membahas tentang badan hukum yang berwenang dalam hal pengurusan tanah dan tata ruang. Badan Pertanahan Nasional merupakan Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, yang mempunyai tugas dan wewenang untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam Pasal 3 disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugasnya.

Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi, antara lain:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
3. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah.

4. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah. Secara yuridis, Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan jabatan tata usaha negara, dan mengingat bahwa sertifikat hak atas tanah, khususnya HGB dikeluarkan oleh BPN maka apabila terjadi sengketa terhadap penguasaan dari sertifikat hak atas tanah maka yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagai bagian dari peradilan umum dengan kompetensi atau kewenangan absolut.²¹

Terkait dengan legalitas sertifikat hak atas tanah sebagai domain dari kewenangan BPN maka permasalahan terhadap penguasaan hak atas tanah masuk dalam ranah administrasi dan menjadi wilayah dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

3. Bentuk dan Bagian Akta Notaris

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

1. 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

²¹ Mohammad Mudatsir Abdullah, "Pertanggung Jawaban Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membebaskan Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah," *Jurnal Officium Notarium*, Vol 1 No. 3 (Maret, 2021), h. 20.

tempattinggalnya beserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa. Di dalam komparasi 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.

2. 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. 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.

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 :

1. Awal akta atau kepala akta memuat: Judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, dan nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
2. Badan akta memuat: Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, Isi akta yang merupakan kehendak

dan keinginan dari pihak yang berkepentingan dan Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

3. Akhir atau penutup akta memuat: Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 Ayat (7). Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta, dan Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.²²

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

²² Kartini Muljadi, *Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media Grup, 2014), h. 34.

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. 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 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). 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. 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.²³

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 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 masih sesuai dengan rencana tata ruang

²³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Malang: Sinar Grafika, 2007), h. 67-69.

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 prioritas 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. Hak keperdataan yang dimaksud adalah segala sesuatu yang ada diatas bekas Hak Guna Bangunan tersebut dalam penelitian ini adalah rumah tinggal.²⁴

Dalam hal peralihan hak terhadap objek tanah Hak Guna Bangunanyang 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

²⁴ Rachseria Isneni Hakim, Yani Pujiwati, Betty Rubiati, " Hak Prioritas Dalam Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Habis Jangka Waktunya di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Keputusan Mentri Negara," *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol 2 No. 1 (Desember, 2018), h. 17.

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 hak untuk mengalihkan haknya kepada pemilik hak baru atau pemegang hak selanjutnya.²⁵

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.

²⁵ Djohar putra renaja, " Legalisasi Tanah-Tanah- Bekas Hak Eigendom," *Jurnal Yudisial*, Vol. 1 No. 14 (Maret, 2021), H. 117.

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 tanah 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 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 Nomor. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria), Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala BPN Nomor. 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.

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 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 permohoan 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 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,