

AKTA PELEPASAN HAK SEBAGAI DASAR MENGAJUKAN
PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DIATAS SEBIDANG TANAH
TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR MASA
PEMILIKAN OLEH BADAN HUKUM



TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas
Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

Novita Prima

02022682125042

Dosen Pembimbing Tesis:

1. Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum (Pembimbing Utama)
2. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H (Pembimbing Kedua)

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

2024

TESIS

AKTA PELEPASAN HAK SEBAGAI DASAR MENGAJUKAN
PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DIATAS SEBIDANG TANAH
TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR MASA
PEMILIKAN OLEH BADAN HUKUM

Disusun Oleh:

Nama : Novita Prima

NIM : 02022682125042

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Lulus pada Hari Kamis, 28 Maret 2024

Pembimbing I



Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum
NIP.196311111990011001

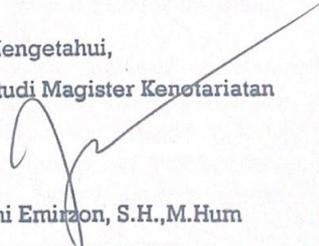
Pembimbing II



H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum
NIP. 196606171990011000

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. Febrian, S.H.,M.S
NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NOVITA PRIMA
NIM : 02022682125042
Universitas : Sriwijaya
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (MKn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi Lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dan dipublikasikan oleh orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*foot note*) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya apabila dikemudian hari terdapat ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, Maret 2024
Yang membuat pernyataan



Novita Prima
02022682125042

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:

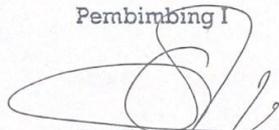
AKTA PELEPASAN HAK SEBAGAI DASAR MENGAJUKAN
PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DIATAS SEBIDANG TANAH
TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR MASA
PEMILIKAN OLEH BADAN HUKUM

Diajukan Oleh:

NAMA : Novita Prima
NIM : 02022682125042

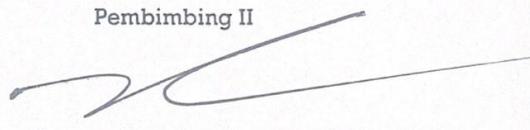
Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan

Pembimbing I



Dr. Firman Muataqo, S.H.,M.Hum
NIP.196311111990011001

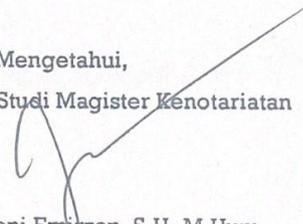
Pembimbing II



H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H

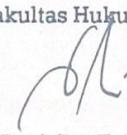
Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum
NIP. 196606171990011000

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. Febrian, S.H.,M.S
NIP. 196201311989031001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

**AKTA PELEPASAN HAK SEBAGAI DASAR MENGAJUKAN
PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DIATAS SEBIDANG TANAH
TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR MASA
PEMILIKAN OLEH BADAN HUKUM**

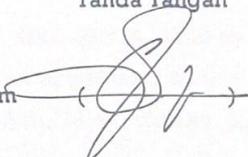
Disusun Oleh:

**NAMA : Novita Prima
NIM : 02022682125042**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Lulus Pada Hari Kamis, 28 Maret 2024 Serta Telah Diperbaiki
Berdasarkan Saran dan Masukan dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum ()

Sekretaris : H.Kms.Abdullah Hamid, S.H, Sp.N., M.H ()

Anggota : Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S ()

Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL ()

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Wa Syukurillah, tak hentinya penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, Tuhan seluruh Alam, atas berkat, rahmat dan karunia yang senantiasa dilimpahkan kepada peneliti, khususnya dalam menyelesaikan penelitian tesis ini. Shalawat serta salam juga tercurahkan kepada Rosulullah Muhammad SAW, sebagai suri tauladan bagi umat seluruh masa.

Penulis menyadari banyak dorongan dan semangat untuk menyelesaikan tesis ini. Pada kesempatan ini, penulis hendak mengucapkan rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada para pihak yang telah menjadi bagian terpenting bagi proses pembelajaran penelitian dalam menempuh Pendidikan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Mereka diantaranya:

1. Allah SWT, tuhan semesta alam atas semua hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si., Selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H.,M.S., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya ;
4. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum, selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

8. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum selaku pembimbing tesis I (pertama) yang selalu memberikan motivasi dan arahan kepada peneliti, serta masukan dan bimbingan dalam menyelesaikan tesis ini;
9. Bapak H. Kms. Abudllah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H, selaku pembimbing tesis II (dua) yang dengan tekunnya memberikan arahan dan mengkoreksi tesis yang telah diajukan;
10. Dosen penguji dan para dosen (tenaga pengajar) yang tidak dapat penelitian sebutkan satu persatu. Terimakasih atas ilmu yang telah diberikan selama peneliti menempuh Pendidikan di Program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Kepada Kedua Orang Tua ku yang sangat kucintai Bapak Arhandi Tabroni, SE dan Ibu Rohani, S.Pd.i, Terima kasih Kepada mama dan papa yang tidak henti-hentinya memberikan semangat dan motivasi kepada saya yang tak terhingga atas doa, semangat, kasih sayang, pengorbanan dan ketulusannya semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan ridhonya kepada keduanya;
12. Kepada Suami dan Anakku tercinta yang selalu mendampingi dan memberikan support.
13. Kepada Kakak dan Mbakku, Kak Tahar, Kak Redi, Kak Loka, Mba Gita, Mba Nila dan Mba Ayu yang telah memberikan support, doa, perhatian dalam menyelesaikan tesis ini.
14. Teman-teman seperjuangan di program studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Angkatan 2021;

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Waktu adalah Sumber Daya Paling Penting Berharga Maka Habiskan Dengan Bijak Sesuatu Yang Benar-Benar Penting”

Tesis ini Penulis Persembahkan untuk :

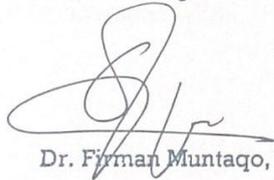
- ✓ Kedua orang tua yang tersayang
- ✓ Suamiku dan Anakku Tercinta
- ✓ Saudara saudara yang tersayang
- ✓ Almamater yang kubanggakan

ABSTRAK

Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang di kuasainya. penelitian ini membahas tentang Pengaturan akta pelepasan hak baru atas tanah diatas HGB yang dimiliki oleh badan hukum, kajian terhadap akta pelepasan hak sebagai dasar permohonan hak baru atas tanah diatas HGB yang telah berakhir dan Peraturan hukum pelepasan penguasaan tanah dan benda-benda yang berada diatasnya sebagai dasar permohonan hak baru atas tanah. Pendekatan yang digunakan ialah pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan futuristik. Hasil penelitian ini Harusnya bahwa peraturan pelepasan hak atas tanah bagi pemilik HGB yang telah berakhir masa berlakunya adalah tidak tepat terlebih apabila pelepasan hak tersebut menjadi syarat untuk dapat dialihkannya tanah bekas HGB pada pihak lain, karena badan hukum tidak memiliki hubungan yang bersifat magis religius dengan tanah sebagai dasar perolehan hak yang dapat ditingkatkan menjadi hubungan hak. Pembuatan Aka pelepasan hak terhadap tanah hak guna bangunan yang telah berakhir karena tidak dilakukan perpanjangan sebagai syarat permohonan hak baru berdasarkan pengoperan adalah tidak tepat hak atas tanahnya telah berakhir dikuasainya tersebut. Aturan tentang tanah tidak terlalu lengkap oleh karena itu diperlukan perubahan aturan yang menyatakan secara tegas bahwa pemilikan HGU berakhir demi hukum jika tidak diperpanjang sesuai dengan yang diatur dalam Surat Keputusan Pemberiannya.

Kata kunci : Akta Pelepasan Hak, Permohonan hak atas tanah, hak guna bangunan yang dimiliki oleh badan hukum.

Pembimbing I



Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum
NIP.196311111990011001

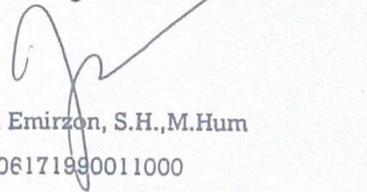
Pembimbing II



H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



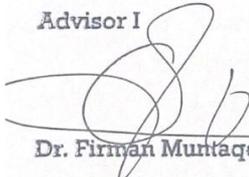
Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum
NIP. 196606171990011000

ABSTRACT

The release of land rights is an activity of releasing the legal relationship between the land holder and the land they possess. This study discusses the regulation of new land release deeds above the Right to Build owned by legal entities, a study on release deed as the basis for new land rights application above the expired Right to Build, and the legal regulations on releasing land possession and the objects on it as the basis for new land rights application. The approaches used are legislative approach, case approach, and futuristic approach. The findings of this research indicate that the regulation of land release for Right to Build owners whose validity period has expired is not appropriate, especially if the release of these rights becomes a requirement for transferring former Right to Build land to another party, as legal entities do not have a magical or religious relationship with the land as the basis for acquiring rights that can be elevated to a right relationship. Making a release deed for expired land rights of buildings because of non-extension as a requirement for new rights application based on operation is not appropriate as the land rights have expired since it was possessed. The rules regarding land are not sufficiently comprehensive, therefore, there is a need for rule changes explicitly stating that Right to Cultivate ownership ends by law if not extended as regulated in its Issuance Decree.

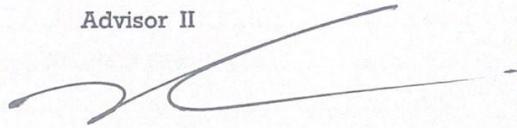
Keywords: Release Deed, Land Rights Application, Right to Build owned by legal entities.

Advisor I



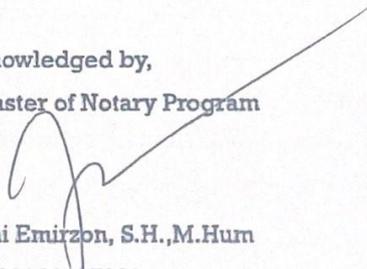
Dr. Firman Murtaqo, S.H.,M.Hum
NIP.196311111990011001

Advisor II



H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H

Acknowledged by,
Head of the Master of Notary Program



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum
NIP. 19660617199

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINIL TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....	vi
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	vii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	11
1. Tujuan Penelitian.....	11
2. Manfaat Penelitian.....	11
D. Kerangka Konseptual	13
1. <i>Grand Theory</i>	13
Teori Keadilan	13
2. <i>Middle Range Theory</i>	18
Teori Kepastian Hukum	18
3. <i>Aplied Theory</i>	20
Teori Akibat Hukum	20
E. Definisi Konseptual	22
1. Pelepasan Hak Atas Tanah	22
2. Hak Guna Bangunan.....	23
F. Metode Penelitian	25
1. Jenis Penelitian.....	25

2. Pendekatan Penelitian	25
3. Bahan-Bahan Penelitian	27
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	29
5. Teknik Pengelolaan Bahan Hukum Penelitian.....	29
6. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian.....	30
7. Teknik Penarikan kesimpulan	30

BAB II AKTA, PELEPASAN HAK, HAK ATAS TANAH, HAK GUNA BANGUNAN

A. Akta	31
1. Pengertian Akta	31
2. Jenis-jenis Akta.....	32
B. Pelepasan Hak	38
1. Pengertian Pelepasan Hak.....	38
2. Proses Memperoleh Hak	39
3. Dasar Hukum Pelepasan Hak	42
C. Hak Atas Tanah	44
1. Pengertian Tanah	44
2. Pengertian Hak Atas Tanah	46
3. Macam-macam Hak Atas Tanah	47
4. Peralihan Pelepasan Hak Atas Tanah	48
5. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah	50
6. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional.....	51
a. Hak Bangsa Indonesia	51
b. Hak Menguasai Negara.....	53
c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat	55
d. Hak-Hak Individual (Hak-Hak Perorangan atas Tanah	55
D. Hak Guna Bangunan	57
1. Pengertian Hak Guna Bangunan	57

2. Subjek dan Objek dalam Hak Guna Bangunan.....	58
a. Subjek dalam Hak Guna Bangunan.....	58
b. Objek dalam Hak Guna Bangun	60
3. Terjadinya Hak Guna Bangunan	63
4. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	68
5. Hapusnya Hak Guna Bangunan	63

**BAB III AKTA PELEPASAN HAK SEBAGAI DASAR MENGAJUKAN
PERMOHONAN HAK ATAS TANAH DIATAS SEBIDANG
TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG DIMILIKI OLEH
BADAN HUKUM**

A. Pengaturan Akta Pelepasan Hak sebaga Dasar Permohonan Hak Baru atas Tanah diatas Hak Guna Bangunan yang telah Berakhir Masa Berlakunya	71
B. Kajian Terhadap Akta Pelepasan Hak sebagai Dasar Permohonan Hak Baru Atas Tanah di Atas Tanah Hak Guna Bangunan yang telah Berakhir	98
C. Peraturan Hukum Pelepasan penguasaan Tanah dan Benda-benda yang Berada diatasnya sebagai dasar permohonan Hak Baru Atas Tanah	105

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	120
B. Rekomendasi.....	121

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. karena tanah merupakan pondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Selain itu tanah berfungsi sebagai sumber kekayaan karena tanah dan kandungannya bisa memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemiliknya atau mereka yang menguasainya.¹ Tanah merupakan salah satu kepemilikan yang sangat berarti bagi pemiliknya. Tanah memiliki peran yang penting bagi kehidupan manusia karena tanah merupakan salah satu dari sumber agro ekonomi dalam pembangunan.²

Dalam hukum agraria Indonesia tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) Republik Indonesia Undang-undang Nomor 5 tahun 1960

¹ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*. Jakarta: Kencana Prenamedia Grup. hlm. 10

² Budi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia cet ke-3*, Jakarta, Usakti, hlm.12

Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria untuk selanjutnya disebut “UUPA” yaitu: “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 diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Hak atas dataran bumi, yang dianggap sebagai hak atas tanah ialah berasal dari hak mendominasi Negara atas tanah.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 untuk selanjutnya disebut “UUD 1945”, disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Alasan mengapa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu harus dikuasai oleh negara adalah karena bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat.

Untuk menyelenggarakan penyediaan tanah bagi berbagai keperluan masyarakat dan negara, pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang, apabila upaya melalui cara musyawarah gagal membawa hasil, pencabutan hak atau pembebasan hak kepada masyarakat pemilik tanah dilakukan dengan pelepasan hak

atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Hak menguasai dari negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh Undang-Undang Pokok Agraria disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.³ Hak Menguasai Negara dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu diberikan wewenang agar dapat mengontrol serta memanfaatkan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa serta mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa tersebut ditegaskan secara spesifik dalam ketentuan UUPA Bab II Hak-Hak Atas Tanah, Air dan Ruang Angkasa serta Pendaftaran Tanah.

Setidak-tidaknya fungsi dan peranan tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki tiga aspek yang sangat strategis

³ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm. 271

yaitu aspek ekonomi, politik dan hukum. Ketiga aspek tersebut merupakan isu sentral yang saling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah. Perwujudan kebijakan hukum pertanahan tersebut, yang harus dapat diaktualisasikan oleh pemerintah daerah dalam kaitannya dalam pelaksanaan otonomi daerah.⁴

Terkait dengan keberadaan dan fungsi tanah, terdapat hubungan hukum antara manusia dengan tanah, mencakup perbuatan peralihan hak yaitu jual beli, sewa menyewa, hibah, pewarisan maupun tukar menukar tanah, serta pelepasan hak atas tanah guna memberikan kepastian hukum atas perbuatan dimaksud, maka perlu dituangkan dalam bentuk akta yang selama ini dibuat dihadapan Notaris dan/atau PPAT.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perUndang-Undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perUndang-Undangan, tetapi juga

⁴ H. Idham, 2004, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Bandung: Alumni, hlm. 1

karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.⁵

Terkait dengan kewenangan Notaris, yaitu sebagaimana disebutkan dalam Undang-undang Republik Indonesia No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk selanjutnya disebut "UUJN", Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa : Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perUndang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Kemudian selain kewenangan pada ayat (1) tersebut, terutama pada ayat (2) huruf (f) yaitu Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan

⁵ Republik Indonesia Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan UU no. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

pertanahan. Wewenang Notaris sebagai pejabat umum, meliputi 4 (empat) hal yaitu:⁶

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta tersebut dibuat.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Notaris adalah orang yang mendapat wewenang dari pemerintah untuk menyaksikan dan mengesahkan berbagai surat menyurat yang berkenaan dengan hukum. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang. Dengan kewenangan yang diberikan oleh negara kepada Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUJN , maka Notaris mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan jabatannya.

⁶ Habib Adjie, 2007, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Surabaya: Refika Aditama, hlm. 78

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Badan Pertanahan Nasional. Menurut Undang-Undang ini, pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan melalui Badan Pertanahan nasional. Namun pada kenyataannya, akta pelepasan hak atas tanah dibuat di hadapan Notaris agar kekuatan pembuktiannya sempurna.

Akta pelepasan hak atas tanah ini dibuat dalam bentuk Akta Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah. Jika masih terdapat syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak, maka para pihak membuatkan Akta Perjanjian Perikatan Pelepasan Hak Atas Tanah. Secara umum, Perjanjian Perikatan Pelepasan Hak Atas Tanah adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak yang memiliki atau menguasai tanah ke calon pemilik tanah atau badan hukum publik sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah di hadapan Notaris atau PPAT.⁷

Adapun macam-macam Hak Atas Tanah telah dijelaskan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA diantaranya ialah: Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak memungut hasil hutan,

⁷ Dina Astagina, 2021, *Pembuatan akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah oleh notaris*, Jurnal Hukum P-ISSN: 2337-9758, E-ISSN: 2747-1713, hlm. 60

serta Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut akan ditetapkan dengan undang-undang. Adapun Hak Pengelolaan sendiri bukanlah termasuk dalam Hak Atas Tanah karena hak pengelolaan lahan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian diberikan kepada pemegang hak pengelolaan lahan.

Pemegang penguasaan HPL dapat memberikan Hak tersebut kepada pihak ke tiga selanjutnya oleh didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, didasari oleh perjanjian antara pemegang HPL dengan calon pemegang Hak-Hak atas tanah diatas Hak, tanpa adanya perjanjian tersebut Hak milik, HGB atau hak pakai tidak dapat diberikan diatas tanah Hak Pengelolaan.⁸ Menurut Undang-undang No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 52 ayat 1 menyebutkan tetnang jangka waktu diatas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaah tanah dengan jangka waktu diberikan selama 30 tahun. Setela jangka waktu Hak Atas Tanah yang di bebani Hak Pengelolaan termasuk Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut tlah berakhir, akan tetapi apabila tidak melakukan perpanjangan maka menurut ketentuan dalam Pasal 38 PP No. 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaham hak guna bangunan dan hak atas tanah maka tanah yang bersangkutan

⁸ Nugroho, Harry. 2012. "DI ATAS HAK PENGELOLAAN (Studi Kasus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1 / Bandarjo , Kecamatan Ungaran Barat , Kabupaten Semarang) TESIS DI ATAS HAK PENGELOLAAN (Studi Kasus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1 / Bandarj."

tersebut akan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak guna Bangunan, Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN No. 18 tahun 2021 tentang Tata cara penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah dalam Pasal 95 ayat (2) menyatakan Bahwa Permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan dapat diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan Atau Perpanjangan berakhir.

Sebagai contoh yang terjadi pada akta pengoperan hak yang dibuat oleh salah satu Notaris / PPAT di Banyuasin, yang mana pengoperan hak tersebut berupa tanah yang dimiliki oleh Tuan A yang terletak di daerah Banyuasin, Tuan A selaku penjual dan Tuan X selaku pembeli, pada akta pengoperan hak tersebut sudah dijelaskan bahwa sertifikat tanah yang dimiliki oleh Tuan A telah habis masa berlakunya namun atas kepercayaan dan kesepakatan yang buat antara tuan A dan Tuan X yang mana pengoperan hak ini terjadi dengan kesepakatan dan uang pengganti.

Ketentuan pada Peraturan Pemerintah No 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah pada pasal 102 ayat (1) Hak Guna Bangunan yang telah habis

jangka waktunya wajib di daftarkan di kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak milik dengan Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Jadi Hak Guna Bangunan timbul atau ada pada waktu dibuatnya Akta oleh pejabat pembuat akta tanah yang memuat ketentuan tentang Hak Milik atas tanah dimaksud, namun baru mengikat pihak ketiga apabila sudah didaftarkan di kantor pertanahan. Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian Tesis mengenai “Akta Pelepasan Hak Sebagai Dasar Mengajukan Permohonan Hak Atas Tanah di atas Sebidang Tanah Terhadap Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Masa Pemilikan Oleh Badan Hukum”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan akta pelepasan hak sebagai dasar permohonan hak baru atas tanah diatas hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya?
2. Bagaimana Kajian terhadap akta pelepasan hak sebagai dasar permohonan hak baru atas tanah di atas tanah hak guna bangunan yang telah berakhir?
3. Bagaimana pengaturan hukum Pelepasan Penguasaan Tanah dan Benda-benda yang Berada Diatasnya Sebagai Dasar Permohonan Hak Baru Atas Tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain adalah:

- (1) Untuk menganalisis bagaimana pengaturan akta pelepasan hak sebagai dasar permohonan hak atas tanah diatas hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya.
- (2) Untuk menganalisis kajian terhadap akta pelepasan hak sebagai dasar permohonan hak baru atas tanah di atas tanah hak guna bangunan yang telah berakhir.
- (3) Untuk menganalisis pengaturan Hukum Pelepasan Penguasaan Tanah dan Benda-benda yang Berada Diatasnya sebagai Dasar Permohonan Hak Baru Atsa Tanah.

2. Manfaat Penelitian

(1) Secara Teoritis

Dapat memberikan pengetahuan bagi pembaca berupa wawasan tentang permohonan hak guna bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya.

(2) Secara Praktis

Manfaat praktis yang diharapkan dari hasil penelitian yang dilakukan adalah:

1. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat untuk mengetahui

permohonan hak guna bangunan yang masa telah habis masa berlakunya;

2. Dapat memberikan informasi kepada Badan Pertanahan Nasional dan masyarakat mengenai hak guna bangunan.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah keterkaitan antara teori-teori atau konsep yang mendukung dalam penelitian yang digunakan sebagai pedoman dalam menyusun sistematis penelitian. Teori adalah serangkaian bagian atau variabel, definisi dan dalil saling berhubungan yang menghadirkan sebuah pandangan sistematis mengenai fenomena dengan menentukan hubungan antar variabel, dengan maksud menjelaskan fenomena alamiah. Labovitsz dan Hagedorn mendefinisikan teori sebagai ide pemikiran “pemikiran teoritis” yang mereka definisikan sebagai “menentukan” bagaimana dan mengapa variabel-variabel dan pernyataan hubungan dapat saling berhubungan.

Menurut Neuman, teori adalah seperangkat konstruksi (konsep) definisi dan proporsisi yang berfungsi untuk melihat fenomena secara sistematis, melalui spesifikasi hubungan antara variabel, sehingga dapat berguna untuk menjelaskan dan meramalkan fenomena.⁹ Berdasarkan pengertian Teori tersebut maka penulis memasukan

⁹ Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian kuantitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta, hlm.80

beberapa teori yang akan digunakan untuk mendukung penulisan tesis ini.

1. *Grand Theory*

Teori Keadilan

Teori keadilan dalam Bahasa Inggris disebut dengan *'Theory of justice'*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *'theori van rechvaardigheid'* terdiri dari dua kata yaitu Teori dan keadilan. Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah,¹⁰ adil terutama mengadnung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma yang subjektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, kapan seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana skala keadilan diakui.

Dalam konsepsi Islam, adil berasal dari Bahasa Arab *'adil'*, yang merupakan kata benda berasal dari kata kerja adalah: berarti : (1) meluruskan atau jujur, mengubah; (2) menjauh, meninggalkan dari satu jalan (salah) menuju jalan yang benar, (3) menjadi sama atau menyamakan, (4) membuat seimbang atau menyeimbangkan atau

¹⁰ Eko Hadi Wiyono, 2007, *Kamus Bahasa Indonesia Lengkap*, Jakarta: Akar Media, hlm. 10

dalam keadaan seimbang. Dalam kamus al-arab menyatakan bahwa “suatu hal yang ada dalam pikiran dalam keadaan jujur adalah keadilan, setiap yang tidak lurus atau tidak layak dianggap sebagai tidak adil.” Ide tentang benar dan salah tersiar dalam istilah adil karena istilah ini sering digunakan dalam arti luas termasuk nilai-nilai dan agama.¹¹

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar Negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Nilai-nilai yang terkandung dalam sila kelima tersebut didasari dan dijiwai oleh sila ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang Adil dan Beradab, persatuan Indonesia serta Kerakyatan yang dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan. Dalam sila kelima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup Bersama. Maka didalam sila kelima tersebut terkandung nilai keadilan yang harus terwujud dalam kehidupan Bersama (kehidupan sosial). Adapaun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa dan negara serta hubungan manusia dengan Tuhannya.¹²

¹¹ Topo Santoso, 2001, *Menggagas Hukum Pidana*, Jakarta: Ary Syamil, hlm. 83

¹² Kaelan, 2007, *Pendidikan Kewarganegaraan untuk perguruan tinggi*, Yogyakarta, Paradigma, hlm. 36

Selain penjelasan secara umum sebagaimana ulasan diatas, para ahli dan pakar memiliki pendapat yang berbeda dalam mendefinisikan apa itu keadilan. Untuk lebih jelasnya, berikut ini pengertian keadilan menurut para ahli:¹³

- 1) Aristoteles, keadilan adalah tindakan yang memberikan sesuatu kepada orang yang memang menjadi haknya. Ia juga berpendapat bahwa keadilan adalah kelayakan dalam tindakan manusia, yaitu titik tengah antara kedua ujung ekstrem, tidak berat sebelah, dan tidak memihak.
- 2) Thomas Hubbes, keadilan adalah sebuah keadaan dimana ada suatu perjanjian yang kemudian isi perjanjian tersebut dijalankan sesuai dengan aturan yang berlaku tanpa berat sebelah.
- 3) Plato, keadilan adalah mematuhi semua hukum dan perundangan yang berlaku. Ia juga berpendapat bahwa keadilan adalah sesuatu hal yang berada diluar kemampuan manusia biasa yang berasal dari perubahan dalam masyarakat. Untuk mewujudkan keadilan, masyarakat harus dikembalikan pada struktur aslinya.

¹³ Zakky, "pengertian Keadilan Menurut Para Ahli dan Secara umum beserta Macam keadilan", dalam <https://www.zonareferensi.com/pengertian-keadilan/>. Diakses pada hari minggu 21 September 2023 pukul 17.00wib

Definisi diatas hanya menganalisis pengertian keadilan, tidak menyajikan tentang konsep teori keadilan, untuk itu perlu disajikan pengertian teori keadilan. Teori keadilan merupakan: “teori yang mengkaji dan menganalisis tentang ketidak berpihaknya kebenaran atau ketidak sewenang-wenangan dari institusi atau individu terhadap masyarakat atau individu lainnya.”

Teori keadilan ini terjadi dalam masyarakat, bangsa dan negara. Keadilan yang hakiki adalah keadilan yang terdapat dalam masyarakat. Dalam realitasnya yang banyak mendapat ketidakadilan adalah kelompok masyarakat itu sendiri. Sering kali institusi khususnya institusi pemerintahan selalu melindungi kelompok ekonomi kuat. Aristoteles membagi keadilan menjadi dua macam, yaitu:¹⁴

1. Keadilan dalam arti umum;
2. Keadilan dalam arti khusus.

Keadilan dalam arti umum adalah keadilan yang berlaku bagi semua orang. Tidak membeda-bedakan antara orang yang satu dengan yang lainnya. Sedangkan keadilan dalam arti khusus merupakan keadilan yang berlaku pada orang tertentu saja (khusus).

¹⁴ Hans kelsen, 2008, *Dasar-dasar Hukum Normatif*, Bandung, Nusa Media, hlm.146

Disamping itu, Aristoteles juga membagi keadilan menjadi dua macam, yaitu:¹⁵

1. Keadilan Distributif

Keadilan distributive dijalankan dalam distribusi kehormatan, kemakmuran, dan asset-aset lain yang dapat dibagi dari komunitas yang bisa dialokasikan diantara para anggotanya secara merata atau tidak merata oleh legislator, prinsip keadilan distributif adalah kesetaraan yang proposional (seimbang).

2. Keadilan korektif

Keadilan korektif merupakan keadilan yang menyediakan prinsip korektif dalam transaksi privat. Dijalankan oleh hakim dalam menyelesaikan perselisihan dan memberikan hukuman terhadap para pelaku kejahatan. Josef piper membagi keadilan menjadi empat macam, yaitu meliputi:¹⁶

1. *Justice commulative;*
2. *Iustitia distributive;*
3. *Iustitia legalis atau generalis;*
4. *Iustitia protective (ciong).*

Iustitia commulative, yang mengatur perhubungan demi seseorang, *iustitia distributive* yang mengatur perhubungan masyarakat dengan manusia, *iustitia legalis* atau *generalis*, yang mengatur hubungan perseorangan dengan keseluruhan masyarakat, *iustitia protective*

¹⁵ *ibid*

¹⁶ *ibid*, hlm. 29

(*ciong*) yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing penganyoman (perlindungan) kepada manusia pribadi. St.Thomas Aquinas membagi keadilan, khususnya keadilan ekonomi ke dalam tiga jenis yang meliputi:¹⁷ (1) *Commulative justice*; (2) *Distributive justice*, dan (3) *Sosial justice*.

2. Middle Range Theory

Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum mengandung 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 yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum berasal dari ajaran yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivism di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan

¹⁷ Erman Rajaguguk, 2010, *Filsafat Hukum ekonomil*, Jakarta: Bahan kuliah, Tt. Hlm.10

untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁸

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas artinya tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis berarti ia menjadi sistem norma dengan norma lain.¹⁹

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh para pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁰

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

¹⁸ Riduan Syahrani, 2014, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya bAKTI, hlm. 23

¹⁹ *ibid*

²⁰ Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Rajawali:press, hlm.28

itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap Individu.²¹

3. *Aplied Theory*

Teori Akibat Hukum

Akibat hukum timbul dari suatu peristiwa hukum yang mendahuluinya, dan untuk mengetahui definisi dari akibat hukum itu sendiri terlebih dahulu kita harus mengetahui apa yang dimaksud dengan:

a. Peristiwa Hukum

Dalam kamus besar bahasa Indonesia peristiwa diartikan sesuatu kejadian, jadi secara bahasa peristiwa hukum dapat diartikan kejadian yang menimbulkan suatu adanya hukum dapat berlaku atau kejadian yang berhubungan dengan hukum. Aturan hukum terdiri dari peristiwa dan akibat yang oleh aturan hukum tersebut dihubungkan. Peristiwa demikian disebut sebagai peristiwa hukum dan akibat yang ditimbulkan dari peristiwa tersebut sebagai akibat hukum.²²

Menurut Van Apeldoorn, peristiwa hukum ialah suatu peristiwa yang didasarkan hukum menimbulkan atau menghapuskan hak. Dengan pengertian yang lebih mudah dipahami peristiwa hukum atau kejadian hukum atau *rechtsfeit* adalah peristiwa kemasyarakatan yang

²¹ Peter Mahmud Maruki, 2008, *pengantar ilmu hukum*, Jakarta; Kencana pranada, Media Group, hlm. 158

²² Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.191

akibatnya diatur oleh hukum. Peristiwa hukum ini adalah kejadian dalam masyarakat yang menggerakkan suatu peraturan hukum tertentu sehingga ketentuanketentuan yang tercantum didalamnya lalu diwujudkan. Secara lebih terperinci kita bisa mengatakan sebagai berikut: apabila dalam masyarakat timbul suatu peristiwa, sedang peristiwa itu sesuai dengan yang dilukiskan dalam peraturan hukum, maka peraturan itu pun lalu dikenakan kepada peristiwa tersebut.

b. Perbuatan Hukum

Dalam teori akibat hukum devinisi perbuatan hukum menurut para ahli adalah :²³

1. Menurut R. Soeroso, Perbuatan Hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum dan karena akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.
2. Menurut Chainur Arrasjid mengemukakan pengertian perbuatan hukum, ialah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum dan akibat itu dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan.
3. Menurut Sudarsono, Pengertian Perbuatan Hukum adalah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum karena akibat itu boleh dianggap menjadi kehendak dari yang melakukan perbuatan itu.

²³ Yunasril Ali, 2009, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm,55

Dari pengertian perbuatan hukum yang diungkapkan para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa Pengertian Perbuatan Hukum adalah : suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (manusia atau badan hukum), perbuatan mana dapat menimbulkan suatu akibat yang dikehendaki oleh yang melakukannya. Jika perbuatan itu akibatnya tidak dikehendaki oleh yang melakukan atau salah satu di antara yang melakukannya, maka perbuatan itu bukan perbuatan hukum.

E. Definisi Konseptual

1. Pelepasan Hak Atas Tanah

Pelepasan Hak Atas Tanah adalah pencabutan hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya oleh pemerintah untuk dijadikan sarana kepentingan umum; pelaksanaan pencabutan hak tersebut disertai pemberian ganti rugi kepada orang atau pihak yang mempunyai hak atas tanah dan benda tersebut sebelumnya, dengan cara yang diatur berdasarkan undang-undang (onteigening).

Pada dasarnya surat pelepasan hak adalah suatu dokumen hitam diatas putih yang menjadi bukti bahwa sang pemilik objek telah melepaskan haknya. Begitupun dengan surat pelepasan hak atas tanah, yaitu surat yang menyatakan bahwa pemegang hak tanah bersedia melepaskan haknya karna suatu sebab. Pembebasan tanah adalah pencabutan atas hak milik tanah oleh pemerintah secara paksa yang dimiliki pihak lain untuk keperluan penyelenggaraan kepentingan

umum dan pemberian ganti rugi yang layak kepada yang mempunyai tanah.

Beberapa yurisdiksi mensyaratkan bahwa pemerintah selaku pengambil lahan untuk membuat penawaran untuk membeli properti subjek, sebelum beralih ke penggunaan domain terkemuka. Pengambilan dapat dari properti subjek secara keseluruhan atau sebagian, baik secara kuantitatif atau kualitatif. Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan umum pada **pasal 1 angka (6)** disebutkan:

“Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merupakan aktivitas pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak tanah atas tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi berdasarkan musyawarah.”

2. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 – 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengaturan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996). Pasal 35 ayat (1) UUPA menerangkan pengertian hak guna bangunan sebagai

hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu.

Ada tiga yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan, yaitu tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Untuk tanah negara, hak guna bangunan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Untuk tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Sedangkan untuk tanah hak milik, terjadinya hak guna bangunan adalah melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setiap pemberian hak guna bangunan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Permohonan perpanjangan atau pembaruan hak guna bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum jangka waktunya berakhir dan wajib dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Untuk hak guna bangunan atas tanah hak milik, jangka waktunya adalah paling lama tiga puluh tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, maka hak guna bangunan dapat diperbarui atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik. Pembaruan tersebut dimuat dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan rangkaian cara menstruktur atau sistematis yang digunakan oleh peneliti dengan tujuan untuk mendapatkan jawaban yang tepat atas apa yang menjadi permasalahan pada penelitian, hal ini dapat mengenai tata cara pengumpulan data, pengolahan data maupun analisis data serta penulisan laporan penelitian.²⁴

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan adalah penelitian hukum normatif yang mengkaji hukum atau peraturan-peraturan tertulis.²⁵ Penelitian ini akan dikaji secara normatif dengan cara mempelajari dan meneliti dari lingkup dan ketentuan-ketentuan dalam UUPA, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 18 tahun 2021 tentang Tata cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

2. Pendekatan penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan 3 (tiga) metode antara lain:

²⁴ Surratman dan Philips Dillah, 2014, Bandung, *Metode penelitian Hukum*, hlm.35

²⁵ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan penelitian hukum*, bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 102

a) Pendekatan perundang-undangan

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan (isu hukum)²⁶ yang sedang di hadapi terutama dalam pertanahan.

b) Pendekatan Kasus

Dengan menggunakan pendekatan kasus dalam penelitian hukum ini, maka diharapkan akan ditemukan legal reasoning atau alasan hukum sebagai referensi penulisan argumentasi dalam menjawab isu hukum tertentu.

c) Pendekatan Futuristik

Futuristik adalah suatu bentuk kebebasan dalam berekspresi yang diungkapkan dalam bentuk tampilan yang tidak biasa seolah-olah merupakan bayangan akan seperti apa masa depan. Futuristik sebagai *core values* atau nilai-nilai dasar mengandung nilai-nilai yaitu; dinamis, estetis dan inovatif terutama dari segi teknologi yang dipakai (dinamis, canggih dan ramah lingkungan) dengan mengadopsi bentuk-bentuk bebas yang tidak terikat oleh bentuk-bentuk tertentu. Dalam futuristik juga perlu dipikirkan mengenai estimasi atau perkiraan Pengenalan akan bangunan futuristik dapat

²⁶ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode penelitian ilmu hukum*, Bandung, mandar Maju, hlm. 92

dilakukan dengan pendekatan yaitu pendekatan sesuai dengan perkembangan kebutuhan manusia.

3) Bahan-bahan Hukum Penelitian

Sumber-sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan bahan Primer sekunder yaitu menggunakan bahan-bahan kepustakaan yang dapat berupa dokumen, buku-buku, laporan, arsip, dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan, dalam penelitian hukum normatif bahan pustaka merupakan bahan dasar yang dalam ilmu penelitian umumnya disebut dengan bahan hukum sekunder. Sumber bahan hukum sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini meliputi:

(1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (otoritatif).²⁷ Bahan-bahan hukum primer terdiri atas:

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- b. Undang-undang No. 2 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- c. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 18 tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;

²⁷ Zainuddin ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 47

d. Peraturan pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah;

(2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum yang merupakan sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi.²⁸ Publikasi tersebut terdiri atas:

- a. Buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau berupa permasalahan hukum;
- b. Kamus-kamus hukum, dan
- c. Jurnal-jurnal hukum.

Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti untuk melangkah, baik dalam membuat latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan konseptual bahkan menentukan metode pengumpulan dan analisis bahan hukum yang akan dibuat sebagai hasil penelitian.²⁹

(3) Bahan hukum terseier

Bahan-bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang dapat memperjelas suatu persoalan atau suatu istilah yang ditemukan

²⁸ *Ibid*, hlm. 54

²⁹ *ibid*

pada bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder³⁰, yang berasal dari kamus, karya ilmiah, majalah, surat kabar, materi seminar, makalah, sumber dari internet, dan alat sebagaimana bahan-bahan hukum tersier tersebut untuk memperluas wawasan penelitian dan/atau memperkaya sudut pandang peneliti.³¹

4) Teknik pengumpulan bahan hukum penelitian

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi dokumen dan bahan pustaka. Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian normatif merupakan metode penelitian hukum yang digunakan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dengan studi dokumen ini berkaitan erat dengan sumber bahan hukum yang digunakan. Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan memepergunakan *content analysis*.³²

5) Teknik pengelolaan bahan hukum penelitian

Dalam penelitian ini digunakan teknik pengelolaan bahan hukum dengan cara sebagai berikut:

³⁰ Soerjono Soekamto, dan Sri mamudji, 2003, *Penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat*, Jakarta, Rajawali pres, hlm. 76

³¹ Zainuddin Ali, *op.,cit.*, hlm. 67

³² Peter Mahmud Marzukki, 2011, *penelitian hukum*, Jakarta, kencana pranada media group, hlm. 31

- a) Sistematisasi, yaitu melakukan seleksi terhadap bahan hukum kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis yang dilakukan secara logis, artinya ada hubungan dan berkaitan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum yang lain.
- b) Deskripsi, yaitu penulis menggambarkan hasil penelitian berdasarkan bahan hukum yang diperoleh kemudian menganalisisnya.³³

6) Teknik Analisis bahan hukum penelitian

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.

7) Teknik penarikan kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan teknik deduktif yaitu cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditunjukkan untuk sesuatu yang bersifat khusus.³⁴

³³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme penelitian hukum ormatif & empiris*, Yogyakarta, pustaka pelajar, hlm. 181

³⁴ Sudarmayanti & syarifuddin Hidayat, 2002, *metodologi penelitian*, Bandung, cv. Mandar maju, hlm. 23

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan penelitian hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004
- Abdul R. Salian, Hermansyah, dan Ahmad Jalis, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenada Media Group, 2005
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007
- Asikin zainal, 2012, *pengantar tata hukum Indonesia*, Jakarta, Rajawali:press, 2012
- Arie S Hutagalung, *Asas-asas hukumm agraria*, Jakarta, UUI Press, 2001
- _____, 2012, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Jakarta, Pustaka Larasa, 2012
- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode penelitian ilmu hukum*, Bandung, mandar Maju, 2008
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, 1993
- Bernhard Limbong, *Politik Pertanahan*, Jakarta, Margaretha Pustaka, 2014
- Boedi Harsono, Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta, Djambatan, 2002
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, jld 1, Jakarta: Djambatan, 2003
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005

- _____, *Hukum Agraria Indonesia* cet ke-3, Jakarta, Usakti, 2013
- _____, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jil.2, Jakarta, Penerbit Universitas Trisakti. 2013
- Budi Utomo, *Hukum Perdata*, Yogyakarta, Sejahterah, 2013
- Eko Hadi Wiyono, *Kamus Bahasa Indonesia Lengkap*, Jakarta: Akar Media, 2007
- Erman Rajaguguk, 2010, *Filsafat Hukum ekonomi*, Jakarta: Bahan kuliah, Tt, 2010
- Herlien Soerojo, *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*, Bandung, Citra aditya bakti, 2010
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Surabaya: Refika Aditama, 2007
- _____, *Kompilasi Peraturan Perundangundangan Jabatan Notaris*, Semarang, Pustaka Zaman, 2011
- Hans kelsen, *Dasar-dasar Hukum Normatif*, Bandung, Nusa Media, 2008
- Herman Hermi, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2004
- Herlin Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung, Citra Aditiya Bakti, 2013
- H. Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Bandung: Alumni, 2004
- H. M. Arba, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015
- Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, 2003
- Indra Ardiansyah, *Akibat Hukum Pemegang hak atas tanah dalam kaitannya dengan pengaturan tanah telantar*, Semarang, Fakultas hukum universitas diponegoro, 2010

- Kaelan, 2007, *Pendidikan Kewarganegaraan untuk perguruan tinggi*, Yogyakarta, Paradigma, 2007
- Maria S.W Sumardjono, *kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*, Jakarta, Buku Kompas, 2005
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme penelitian hukum ormatif & empiris*, Yogyakarta, pustaka pelajar, 2010
- Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan perkembangan Hukum dalam pembangunan Nasional*, Bandung, Bina cipta, 2008
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-sendi hukum agrarian*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1984
- Riduan Syahrani, 2014, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya BAKTI, 2014
- Rie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah dalam Kegiatan Ekonomi, cet 1*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, 2002
- Sjaifur rachman dan Habib Adjie, *Aspek pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011
- Soerjono Soekanto, dan Sri mamudji, 2003, *Penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat*, Jakarta, Rajawali pres, 2003
- Soeryono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Malang, Universitas Brawijaya, 2004
- Subekti, *Hukum pembuktian*, Jakarta, PT. Pradnya Paramitha, 2005
- Sudarmayanti & syarifuddin Hidayat, *metodologi penelitian*, Bandung, cv. Mandar maju, 2002
- Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara perdata di Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1998

- _____, *Hukum Acara perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2006
- _____, *Mengenal Hukum suatu pengantar*, Yogyakarta, Mahakarya Pustaka, 2019
- Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta, 2009
- Surratman dan Philips Dillah, *Metode penelitian Hukum*, Bandung, 2014
- Peter Mahmud Maruki, *pengantar ilmu hukum*, Jakarta; Kencana pranada, Media Group, 2008
- _____, *penelitian hukum*, Jakarta, kencana pranada media group, 2011
- R. Soegondo, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 1993
- Topo Santoso, *Menggagas Hukum Pidana*, Jakarta: Ary Syamil, 2001
- Urip Santoso, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*. Jakarta: Kencana Prenamedia Grup, 2012
- Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Gross akta dalam pembuktian dan eksekusi*, Jakarta, Rinika Cipta, 1993
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta, Total Media, 2009
- Yunasril Ali, 2009, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- Yulipriyanto, H, *Biologi Tanah dan Strategi Pengolahannya*, Yogyakarta: Graha, 2010
- Zainuddin ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013

B. UNDANG-UNDANG

Negara Republik Indonesia Kitab Undang-undang Hukum Perdata
(*Burgerlijk Wetboek voor Indonesia*)

Republik Indonesia Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2
Tahun 2014 tentang Perubahan UU no. 30 Tahun 2004
tentang Jabatan Notaris

Republik Indonesia Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang
Hak Pengolaan, Hak atas Tanah, Satuan rumah susun dan
pendaftaran tanah

Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005 tentang Pengadaan atas tanah
bagi pelaksanaan pembangunan

C. SUMBER LAIN

Christina Octavia, 2012, *Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat
Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (tinjauan
yuridis keputusan kepala kantor pertanahan kota bekasi
nomor:6070-HGB:32.75/300/XII/2010)* Jurnal hukum fakultas
hukum universitas Indonesia

Dina Astagina, 2021, *Pembuatan akta perjanjian pengikatan
pelepasan hak atas tanah oleh notaris*, Jurnal Hukum P-ISSN:
2337-9758, E-ISSN: 2747-1713

Nugroho, Harry. 2012. "DI ATAS HAK PENGELOLAAN (Studi Kasus
Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1 /
Bandarjo , Kecamatan Ungaran Barat , Kabupaten Semarang
) TESIS DI ATAS HAK PENGELOLAAN (Studi Kasus Hak
Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1 /
Bandarj."

Tjahjo Arianto, hasil penelitian Strategis STPN, 2015.
[prodi4.stpn.ac.id/wp-
content/uploads/.../MonografiPenelitian-Sistematis-
2015.pdf](http://prodi4.stpn.ac.id/wp-content/uploads/.../MonografiPenelitian-Sistematis-2015.pdf) diakses pada tanggal 26 September 2023

Zakky, "pengertian Keadilan Menurut Para Ahli dan Secara umum
berserta Macam keadilan", dalam

<https://www.zonareferensi.com/pengertian-keadilan/>.

Diakses pada hari minggu 21 September 2023 pukul
17.00wib

<http://yuyantilalata.blogspot.com/2012/10/hak-guna->

[bangunan.html](http://yuyantilalata.blogspot.com/2012/10/hak-guna-bangunan.html), diakses pada tanggal 18 september 2023

<http://www.negarahukum.com/hukum/hak-guna-bangunan.html>,

diakses pada tanggal 18 september 2023