KEWENANGAN PEJABAT UMUM DALAM PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH HABIS MASA BERLAKU

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Oleh:

HERTO PEBRIYADI
02022681721054

Dosen Pembimbing :
1. Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum
2. Amin Mansur, S.H., M.H

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2019

TESIS

KEWENANGAN PEJABAT UMUM
DALAM PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN
YANG SUDAH HABIS MASA BERLAKU

Oleh :

HERTO PEBRIYADI
02022681721054

Telah Disetujui Untuk Tesis
Palembang, Juli 2019

Menyetujui,

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. Firman Muntago, S.H.,M.Hum	Amin Mansur, S.H.,M.H
NIP.196311111990011001	

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196201311989031001

TESIS

KEWENANGAN PEJABAT UMUM
DALAM PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN
YANG SUDAH HABIS MASA BERLAKU

Oleh :

HERTO PEBRIYADI
02022681721054

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Senin, Tanggal 22 Juli 2019

Menyetujui,

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum	**Amin Mansur, S.H.,M.H**
NIP.196311111990011001	

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196201311989031001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

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

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: HERTO PEBRIYADI
NIM	: 02022681721054
Alamat	: Jl. Kadir TKR Komp. Kota Modern Sriwijaya Blok. A4-11
Asal Instansi	: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1.	Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar Akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun perguruan tinggi lain.
2.	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dn penelitian saya sendiri serta mendapat arahan dari pembimbing.
3.	Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telh saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi yang lainnya sesuai norma yang berlaku.

Palembang, Juli 2019
membuat pernyataan

METERAI TEMPEL
657ADAFF825908885
6000
ENAM RIBU RUPIAH

HERTO PEBRIYADI
02022681721054

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **"KEWENANGAN PEJABAT UMUM DALAM PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH HABIS MASA BERLAKU "**. Penulisan ini dibuat sebagai suatu syarat yang harus dipenuhi guna mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Demikian kiranya, penulis berharap tesis ini dapat menjadi bahan yang bermanfaat bagi semua kalangan terkait judul tersebut diatas. Penulis juga menyadari betapa pentingnya suatu perbaikan dan penyempurnaan agar kedepannya penulisan ini kelak menjadi suatu referensi yang dapat dipergunakan. Oleh karena itu, masih sangat diperlukan masukan, kritik dan saran dari berbagai pihak yang sifatnya membangun untuk di masa yang akan datang.

Wassalamu'alaikum W.r W.b

Palembang, Juli 2019

HERTO PEBRIYADI
02022681721054

ABSTRAK

Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak yang diberikan oleh pemerintah kepada seseorang untuk mendirikan sebuah bangunan diatas tanah yang bukan miliknya. Hak Guna Bangunan diberikan dengan jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang selama penguasaan dan penggunaan tanahnya masih berkesesuaian dengan peruntukan serta rencana wilayah dan tata ruang pertanahan. Hak Guna Bangunan yang masih aktif dapat beralih dan dialihkan dengan menggunakan akta autentik dan dilakukan dihadapan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta autentik yang berhubungan dengan pertanahan. Sumber permasalahan mengenai peralihan Hak Guna Bangunan, adalah ketika Hak Guna Bangunan tersebut telah habis masa berlaku namun masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh pemegang tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut, hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan hapusnya status hak atas tanah tersebut, dan tanahnya kembali menjadi tanah negara. Hapusnya Hak Guna Bangunan tidak serta merta menghapus hubungan keperdataan antara pemilik tanah dengan tanah yang dikuasainya, pemilik tanah bekas Hak Guna Bangunan memiliki hubungan dengan tanahnya berdasarkan hak penguasaan atas tanah yang digunakan dan diusahakan secara nyata dan dengan itikad baik. Seharusnya pemegang bekas Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk mengosongkan tanahnya dan mengembalikan sertipikat ke Kantor Pertanahan setempat, namun dalam prakteknya Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlaku masih sering dilakukan jual beli atau peralihan, peralihan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlaku tersebut didasari dengan hak penguasaan dan dialihkan dengan akta autentik melalui Notaris sebagai pejabat umum, ketentuan peralihan ini merupakan suatu bentuk kekaburan hukum dimana peralihan dilakukan oleh Notaris padahal terhadap tanahnya masih memiliki riwayat bekas hak atas tanah, sehingga yang berwenang dalam melakukan peralihan adalah PPAT. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang mengkaji secara mendalam dan eksplisit yang dipergunakan sebagai acuan untuk mengetahui analisis hukum yang konkret mengenai permasalahan yang diteliti.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Penguasaan Tanah, Peralihan.

Pembimbing I

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

Pembimbing II

Amin Mansur, S.H.,M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196201311989031001

ABSTRACT

The Building Use Right is a right granted by the government to someone to build a building on land that is not his. The Building Use Right is granted for a certain period of time and can be extended as long as the control and use of the land is still in accordance with the designation and regional plan and land layout. The Building Use Right that is still active can be switched and transited using authentic act and carried out before PPAT as the general official who has the authority to make authentic acts related to land. The source of the problem regarding the transfer of Building Use Right, is when the Building Use Right has expired but is still controlled and utilized by the holder of the former Building Use Right, the removal of Building Use Right resulted in the erasing status of the land right, and the land returned to state land . The erasing of the Building Use Right does not necessarily eliminate the legal relationship between the land owner and the land under his control, the owner of the former Building Use Right land has a relationship with his land based on Land Control Right over land that is used and cultivated obviously in good faith. The Building Use Right holder that has expired must be obliged to vacate the land and return the certificate to the local Land Office, but in practice the Building Use Right that has expired is still often carried out to buying and selling or transitioning. The transitional of the Building Use Right that has expired above is based on the control right and divert to an authentic act through a Notary as a public official. This transitional regulation is a form of legal obscurity where the transition is carried out by the Notary whereas the land still has a history of former land rights, so the officer authorized to the transition is PPAT. This study is a normative legal research that examines in depth and explicitly used as a reference to find concrete legal analysis of the problems studied.

Keywords: Building Use Right, Land

Pembimbing I

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

Pembimbing II

Amin Mansur, S.H.,M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196201311989031001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PENGESAHAN TESIS ii

HALAMAN PENGESAHAN TESIS TELAH DIUJI iii

LEMBAR TIM PENGUJI iv

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS v

UCAPAN TERIMA KASIH vi

MOTTO DAN PERSEMBAHAN ix

KATA PENGANTAR x

ABSTRAK xi

ABSTRACK xii

DAFTAR ISI xiii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1
B. Perumusan Masalah 22
C. Tujuan Penelitian 22
D. Manfaat Penelitian 22
E. Kerangka Teori 23
   1. Teori Kepastian Hukum 23
   2. Teori Peran 24
   3. Teori Kewenangan 25
F. Kerangka Konseptual 28
   1. Konsep Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Pertanahan 28
   2. Konsep Peralihan Hak 29
   3. Konsep Hak Guna Bangunan 29
   4. Konsep Habis Masa Berlaku 30
G. Metode Penelitian 30
   1. Jenis Penelitian 30
   2. Sifat Penelitian 30
   3. Pendekatan Penelitian 31

4. Jenis dan Sumber Bahan Hukum 31
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum 33
6. Teknik Analisis Bahan Hukum 33
7. Teknik Penarik Kesimpulan 34

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 35

A. Pejabat Umum 35
B. Hak Atas Tanah Menurut UUPA 39
C. Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat 56
D. Peralihan Hak Atas Tanah 59
E. Kesekapakatan dalam Peralihan Hak 63

BAB III PEMBAHASAN 70

A. Status dan Hubungan Hukum Pemegang Bekas Hak Guna Bangunan terhadap Bidang Tanah yang Dikuasainya 70
   1. Prosedur Permohonan Hak Guna Bangunan 70
   2. Hubungan Hukum Pemegang Tanah Bekas Hak Guna Bangunan terhadap Bidang Tanah yang Dikuasainya 80
B. Pejabat Umum Yang Berwenang Dalam Peralihan Tanah Bekas Hak Guna Bangunan 88
   1. Pejabat Umum yang Berwenang dalam Membuat Akta tentang Pertanahan88
   2. Kewenangan Pejabat Umum dalam Melakukan Peralihan terhadap Tanah Bekas Hak Guna Bangunan 96
C. Pengaturan di Masa Mendatang untuk Menertibkan Pemeliharaan Data Hak Guna Bangunan yang Sudah Habis Masa Berlaku 106
   1. Ketentuan Dasar Mengenai Hak Guna Bangunan 106
   2. Pengaturan di Masa Mendatang untuk Menertiban Pemeliharaan Data Hak Guna Bangunan yang sudah Habis Masa Berlaku 111

BAB IV PENUTUP 121

A. Kesimpulan 121
B. Rekomendasi 123

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Profesi hukum adalah pekerjaan yang dilakukan oleh segolongan orang-orang yang memiliki keahlian hukum untuk mencari makan atau untuk menunjang hidupnya. Keahlian-keahlian yang diperlukan untuk profesi hukum diajarkan di perguruan tinggi. Dunia profesi hukum tergantung pada mutu dan prestasi dunia pengajaran hukum. Sesuai dengan sifatnya yang mengutamakan keahlian, maka secara ideal sifat otonom dalam kehidupan profesi dapat diterima, dalam arti pembatasan campur tangan pemerintah yang dibatasi semaksimal mungkin.[1]

Pejabat umum merupakan pejabat yang diberikan tugas dan kewenangan untuk melayani kepentingan umum, kualifiikasi demikian diberikas sesuai dengan jasa dan keahlian profesi yang dimilikinya, pejabat umum memiliki kewenangan untuk menyelesaikan segala permasalahan yang ada sesuai dengan kapasitas yang dimilikinya dan karena keahliannya pejabat umum dipercaya untuk membereskan segala urusan dan fenomena hukum yang saat ini semakin kompleks berkembang dalam masyarakat.

Seperti halnya dalam permasalahan pertanahan, saat ini terdapat beberapa pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk melakukan pemberesan terkait masalah pertanahan yakni, Notaris, PPAT dan Camat, ketiganya merupakan pejabat umum yang berdasarkan Undang-Undang

[1] Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, *Etika dan Profesi Hukum,* Penerbit Andi, Yogyakarta, 2016, hlm. 35.

memiliki kewenangan sesuai dengan porsinya masing-masing, tanpa mengganggu atau membatasi hak dan kewenangan pejabat lainnya.

Notaris memiliki kewenangan untuk menyelesaikan masalah mengenai pertanahan, yang mana kewenangan tersebut merupakan kewenangan atributif yang didapatkannya melalui Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, selain Notaris, PPAT dan Camat juga mendapatkan kewenangan atributif dari Pasal 96 ayat (1) Peraturan KBPN Nomor 8 Tahun 2012, hanya saja yang membedakan antara kewenangan PPAT dan Camat terletak pada kehadiran Camat selaku pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk melakukan pemberesan mengenai pertanahan dikarenakan pada suatu daerah masih kekurangan jumlah PPAT.

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar seperti ini, mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikam honorarium kepada Notaris. Oleh karena itu, Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.[2]

---

[2] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Penerbit Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 14

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), menyebutkan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagamaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama atau sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan-kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.[3]

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya. Wewenang Notaris terbatas sebagaimana peraturan Perundang-Undangan yang mengatur jabatan yang bersangkutan.[4]

Berdasarkan UUJN, Notaris sebagai Pejabat Umum memiliki wewenang secara atribusi. Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Jelas bahwa wewenang yang

[3] *Ibid*, hlm. 40
[4] *Ibid*, hlm. 77

dimiliki Notaris diberikan dan diciptakan oleh UUJN, bukan dari lembaga lain.[5]

Ditentukan dalam Pasal 15 UUJN, kewenangan Notaris adalah:[6]

1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
2) Notaris berwenang pula:
   a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
   b) Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
   c) Membuat kopi dari surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
   d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

[5] *Ibid*, hlm. 78
[6] *Ibid*, hlm. 73

e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;

f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;

g) Membuat akta risalah lelang.

3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 15 UUJN ayat (2) huruf f memberikan kewenangan Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Ada tiga penafsiran mengenai pasal tersebut, yaitu:[7]

1) Notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT menjadi wewenang Notaris atau telah menambah wewenang Notaris.

2) Bidang Pertanahan menjadi wewenang Notaris

3) Tetap tidak ada pengambil alihan dari PPAT atau pengembalian wewenang kepada Notaris, baik PPAT maupun Notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

Untuk mengetahui batasan perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan pembuatan akta yang menjadi kewenangan PPAT dan menjabarkan penjelasan mengenai pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, bahwa Notaris juga berwenang membuat akta mengenai pertanahan, kewenangan Notaris dalam

[7] *Ibid*, hlm. 84

membuat akta pertanahan diperbolehkan sepanjang bukan tindakan hukum dalam bentuk akta: [8]

1) Jual – Beli;
2) Tukar Menukar;
3) Hibah;
4) Pemasukan kedalam perusahaan;
5) Pembagian Hak bersama;
6) Pemberian Hak Tanggungan;
7) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
8) Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Hal ini dikarenakan, tindakan hukum tersebut diatas mutlak merupakan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pasal 96 ayat (1) Peraturan KBPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.[9]

Bertitik tolak dari ketentuan yang termuat dalam pasal 15 UUJN, khususnya ayat (2) huruf f, secara yuridis formal, pembuatan akta pertanahan merupakan wewenang Notaris. Namun dalam kenyataannya, Notaris tidak diperkenankan membuat akta pertanahan kalau belum lulus ujian dan kemudian diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menyangkut keberadaan Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat

[8] *Ibid*, hlm. 85
[9] *Ibid*, hlm. 85

akta tanah menurut Irawan Soerodjo, kalau bertitik tolak dari pengertian Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, maka akta-akta tanah yang juga merupakan akta autentik menurut pasal 1868 KUHPerdata, maka kewenangan pembuatan akta-akta tersebut sebenarnya dapat dilaksanakan dihadapan Notaris. Dalam hal ini, Notaris juga merupakan pejabat umum yang dapat ditunjuk khusus oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, sebagai pejabat umum yang berwenang mengkonstatir suatu perjanjian dengan objek tanah ke dalam suatu akta Notariil, dengan tujuan untuk menghindari adanya spesialisasi dalam fungsi dan tugas Notaris sebagai pejabat umum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 UUJN.[10]

Kewenangan Notaris dalam pembuatan akta pertanahan merupakan pembuatan akta yang dibuat di muka dan di hadapan pejabat yang berwenang, yang berkaitan dengan permukaan bumi atau lapisan yang ada diatasnya. Pengaturan tentang pejabat yang berwenang untuk membuat akta pertanahan telah ditentukan dalam:[11]

1) Pasal 15 ayat (2) Huruf f UUJN;
2) Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan agraria.

Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN menyatakan bahwa Notaris berwenang pula untuk membuat akta pertanahan. Apabila dianalisis tentang kewenangan Notaris yang tercantum dalam Pasal 15 tersebut, maka yang menjadi kata penghubungnya adalah kata “atau”. Kata “atau” bermakna pilihan

[10] Supriadi, *Hukum Agraria,* Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 170
[11] Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris,* Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 42

antara tujuh kewenangan yang diatur dalam pasal 15 ayat (2). Ini berarti bahwa kewenangan itu tidak mencakup ketujuhnya dan dapat pula salah satunya dari ketujuh kewenangan itu.[12]

Sementara itu pengaturan tentang pejabat yang berwenang untuk membuat akta pertanahan telah ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang agraria. Peraturan tersebut antara lain:[13]

1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, dalam peraturan ini tidak disebutkan secara khusus tentang pejabat yang berwenang untuk membuat akta pertanahan, namun dalam peraturan ini menyebutkan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah, yang dituangkan melalui PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah.
4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

[12] *Ibid*, hlm. 43
[13] *Ibid*, hlm. 43

5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6) Peraturan Kepala Badang Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dari berbagai peraturan perundangan itu, maka dapat disimpulkan bahwa yang berwenang membuat akta pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta tanah. Walaupun secara yuridis, khususnya dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN ditentukan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta pertanahan, namun secara empiris kewenangan itu tidak dapat di laksanakannya, karena kewenangan itu menjadi kewenangan PPAT. Supaya Notaris dapat membuat akta mengenai pertanahan, maka Notaris tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dan harus mengikuti ujian PPAT yang dilaksanakan oleh Kementrian ATR/ Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan izin sebagai PPAT.[14]

Sebuah adagium mengatakan bahwa Lex *Specialis derogaat Lex generale*, artinya Undang-Undang yang khusus akan mengenyampingkan Undang-Undang yang bersifat umum. Undang-Undang yang bersifat khusus adalah Perundang-Undangan yang berkaitan dengan Pertanahan, sedangkan UUJN adalah ketentuan peraturan yang bersifat umum tidak mengkerucut pada

[14] *Ibid*, hlm. 44

pertanahan, kewenangan dalam ketentuan ini hanya mengatur satu ayat atau satu huruf saja aturan yang menentukan kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan.[15]

Kewenangan PPAT berdasarkan PP 37 Tahun 1998 dan diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 disebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai suatu hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.[16]

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai *Umbrella act* sistem pendaftaran tanah yang melahirkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebenarnya tidak mengamanatkan adanya jabatan baru dalam pendaftaran tanah. PPAT melaksanakan tugas membantu Kepala kantor Pertanahan untuk menertibkan administrasi/ data mengenai pendaftaran tanah, dimana menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional untuk mengeluarkan Sertipikat hak atas tanah.[17]

Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah *(Bijhouding/ Maintenance),* Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta

[15] *Ibid,* hlm. 44
[16] Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT,* Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, hlm. 94
[17] *Ibid,* hlm. 104

pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan Sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi demikian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik ataupun yuridis pada objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak objek tanah yang bersangkutan. [18]

Terhadap tugas dan peran PPAT dalam membantu Kepala kantor Pertanahan untuk menertibkan administrasi/data mengenai pendaftaran tanah dalam melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi:[19]

1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
   a) Pemindahan hak;
   b) Pemindahan hak dengan lelang;
   c) Peralihan hak karena pewarisan;
   d) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan terbatas;
   e) Pembebanan hak;
   f) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
   a) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
   b) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;

[18] Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 121-123

[19] *Ibid*

c) Pembagian hak bersama;

d) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;

e) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan ataupun penetapan pengadilan;

f) Perubahan nama

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik ataupun data yuridis pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum.

Perubahan data yuridis berupa:[20]

1) Peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
2) Peralihan hak karena pewarisan;
3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
4) Pembebanan Hak Tanggungan;
5) Peralihan Hak Tanggungan;
6) Pembagian hak bersama;
7) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
8) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
9) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

[20] *Ibid*, hlm. 123

Perubahan data fisik meliputi:

1) Pemecahan bidang tanah;
2) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
3) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Peralihan hak atas tanah merupakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dewasa ini, peralihan hak atas tanah mengenai Sertipikat Hak Guna Bangunan menuai banyak permasalahan, hal ini timbul pada saat jangka waktu dari Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut berakhir, dan dapat mengakibatkan timbulnya permasalahan hukum dikemudian hari. Ketentuan Sertipikat Hak Guna Bangunan disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA, dan secara khusus diatur dalam pasal 35 sampai dengan 40 UUPA, dan diatur dengan Peraturan Perundangan Nomor 40 Tahun 1996.[21]

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Sertipikat Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Adapun pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah Hak Milik.[22]

Hak Guna Bangunan atas tanah negara, terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan

---

[21] Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif,* Penerbit Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 109

[22] *Ibid*, hlm. 109

pasal 4, pasal 8, dan pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011. Prosedur terjadinya Hak Guna Bangunan ini diatur dalam pasal 32 sampai dengan pasal 48 Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Pemberian Hak Guna Bangunan terjadi sejak keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional setempat untuk dicatat dalam buku tanah,[23]

Hak Guna Bangunan atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, serta dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaaruan Hak Guna Bangunan ini diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan untuk perpanjangan waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan adalah:[24]

1) Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujan pemberian hak tersebut;
2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
4) Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan.

---

[23] *Ibid*, hlm. 109
[24] *Ibid*, hlm. 1012

Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain. Bentuk peralihan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, dan lainnya, yang harus dibuktikan dengan akta PPAT. Peralihan Hak Guna Bangunan harus didaftarkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam Sertipikat dari pemegang Hak Guna Bangunan yang lama kepada penerima Hak Guna Bangunan yang baru. Prosedur pemindahan Hak Guna Bangunan karena jual-beli, tukar menukar, hibah, dan penyertaan dalam modal perusahaan, diatur dalam pasal 34 PP Nomor 40 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan pasal 106 Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.[25]

Berdasarkan Pasal 40 UUPA, dan diperjelas uraiannya dalam Pasal 35 PP Nomor 40 Tahun 1996, bahwa Hak Guna Bangunan dapat hapus karena:[26]

1) Jangka waktunya berakhir;
2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak terpenuhi;
3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4) Dicabut untuk kepentingan umum;
5) Ditelantarkan;
6) Tanahnya musnah.

[25] *Ibid*, hlm. 115
[26] *Ibid*, hlm. 116

Pemasalahan pertanahan yang pelik diantaranya yang timbul pada jenis Hak Guna Bangunan karena jenis hak ini memang jenis hak yang memiliki skala besar. Jangka waktu pemberian hak tersebut memang cukup lama, dan dapat diperpanjang, dan atau dapat diperbaharui perizinannya, hal inilah salah satu penyebab sering terjadinya permasalahan dalam Hak Guna Bangunan. Kurun waktu perpanjangan sering kali tidak dimanfaatkan dengan baik oleh pemegang hak. Pada jangka waktu telah habis sering kali terjadilah saat yang mengambang, seakan terjadi waktu leluasa bagi pemegang hak antara diperpanjang atau tidak.[27]

Kalau kondisi ini terjadi hanya berlangsung beberapa minggu saja mungkin tidak banyak masalah, akan tetapi yang terjadi bisa berjalan bertahun-tahun. Karena kurun waktu yang lama ini kemungkinan besar menimbulkan masalah. Seharusnya masa leluasa ini dibatasi sesingkat mungkin, dan apabila dalam masa leluasa ini tidak dimanfaatkan oleh pemegang hak dalam hal ini adalah memperpanjang atau mengajukan permohonan yang baru, maka hukum harus tegas mengambil tindakan. Artinya kalau dalam masa leluasa tidak dimanfaatkan, harus segera dinyatakan tidak diperpanjang dan tidak diajukan permohonan baru yang berarti pemerintah harus berani menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan tersebut dinyatakan telah habis dan tanah kembali pada negara ataupun pemegang hak sebelumnya. Karena sesuai dengan norma hukumnya,

---

[27] Mudakir Iskandar, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan,* Lentera Ilmu Cendekia, Jakarta, 2014, hlm. 41

sudah jelas membatasi dalam kurun waktu tertentu tidak diajukan perpanjangan atau pembaruan, maka hak atas tanah tersebut dianggap hangus.[28]

Seperti Contoh kasus yang diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 8/Pdt.G/2012/PN.Kdr antara Liem Djioe Ngang Nio (penggugat) melawan Pengurus perkumpulan Abu Gee Pok, yang terjadi karena dahulunya orang tua penggugat sejak tahun 1932 telah membangun rumah sedikit demi sedikit diatas tanah yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Perkumpulan Gee Pok, yang Sertipikat Hak Guna Bangunannya sudah berakhir pada 24 September 2000. Bahwa dalam kasus, dijelaskan jika Perkumpulan Gee Pok tidak pernah memanfaatkan dan menggunakan Hak Atas tanahnya dan cenderung menelantarkan sampai dengan habisnya masa berlaku Hak Guna Bangunan, Perkumpulan Gee Pok pun tetap tidak ada itikad baik untuk mengusahakan, memanfaatkan apalagi melakukan pemberesan terhadap perpanjangan izin Hak Guna Bangunan.

Bahwa untuk mendapat kepastian hukum pada tahun 2011 pihak penggugat mengajukan permohonan hak baru terhadap tanah ex. Hak Guna Bangunan milik Perkumpulan Gee Pok dengan landasan bahwa Perkumpulan Gee Pok sudah tidak memanfaatkan dan tidak memperpanjang hak atas tanahnya, maka secara hukum tanah tersebut kembali pada penguasaan negara, dan pihak penggugat sudah memanfaatkan tanah tersebut dan

[28] *Ibid*, hlm. 42

mengusahakannya selama lebih dari 70 tahun tanpa ada gangguan dari pihak manapun.

Bahwa setelah diajukan permohonan hak baru oleh penggugat, pihak Perkumpulan Gee Pok mulai bermunculan dan mengklaim bahwa mereka masih memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan hak prioritas sebagai pemegang bekas Hak Guna Bangunan. Namun dalam putusannya, Pengadilan Negeri memutuskan agar Perkumpulan Gee Pok untuk tunduk pada aturan dan melepaskan haknya karena memang benar sesuai keadaan dan norma hukum, mereka sudah dinyatakan tidak berhak untuk mengajukan permohonan hak kembali karena telah dianggap menelantarkan tanah, dan Pengadilan memutuskan memberi Hak Prioritas pada Penggugat sebagai orang yang mengusahakan, memanfaatkan dengan itikad baik hak atas tanah untuk mengajukan permohonan baru atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut guna memberi kepastian dan perlindungan hukum.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya kembali menjadi tanah negara. Hak Guna Bangunan yang haknya hapus karena jangka waktunya berakhir, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang Hak Guna Bangunan sebelum jangka waktu berakhir. Pasal 37 dan Pasal 38 PP Nomor 40 Tahun 1996 mengatur konsekuensi bagi bekas pemegang Hak Guna Bangunan atas hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu:

1) Apabila Hak Guna Bangunan atas negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang

ada diatasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.

2) Dalam hal benda dan bangunan-bangunan tersebut masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda tersebut dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka bangunan dan benda-benda yang ada diatas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

Seharusnya, Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas Tanah Negara, begitu jangka waktunya berakhir, maka pemilik bekas Hak Guna Bangunan tersebut segera meninggalkan dan mengosongkan tanah tersebut. Namun, senyatanya adalah hapusnya Hak Guna Bangunan karena berakhirnya jangka waktu tidak serta-merta memutus hubungan pemilik tanah tersebut dengan hak atas tanah bekas Hak Guna Bangunan yang dimilikinya. Hal ini karena, hubungan atau hak keperdataan yang dimiliki oleh pemilik hak atas tanah bekas Hak Guna Bangunan tersebut tidak hilang dengan begitu saja, selama tanah tersebut masih dikuasai secara fisik dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Ketentuan dan permasalahan ini merujuk pada

ketentuan Pasal 2 KEPRES Nomor 2 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, yang menentukan bahwa kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.[29]

Ketentuan pasal 32 Peraturan KBPN Nomor 9 Tahun 1999, yang menentukan bahwa dalam permohonan hak harus diajukan oleh pemegang haknya sendiri dan atau dikuasakan pada orang lain, pemilik bekas Hak Guna Bangunan adalah orang yang berhak melakukan peralihan hak atas tanahnya karena secara hukum hak dan hubungan keperdataan nya dengan tanah tersebut tidak dapat dipisahkan, artinya secara yuridis pemegang hak atas tanah bekas Hak Guna Bangunan adalah satu-satunya orang yang sah dan berhak melakukan perbuatan hukum atas tanahnya tersebut seperti melakukan perpanjangan kembali atas Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya dan atau melakukan pembaharuan serta peningkatan status hak atas tanah karena pemilik hak atas tanah bekas Hak Guna Bangunan yang masih menguasai secara fisik dan memanfaatkannya dengan baik, merupakan pemegang Hak Prioritas yang memiliki hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Bahwa berdasarkan yurispundensi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 8/Pdt.G/2012/PN.Kdr hak prioritas untuk memanfaatkan Hak atas tanah bekas

[29] KEPRES Nomor 2 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlaku dapat diberikan kepada pihak yang diutamakan secara fisik menempati, memanfaatkan serta memiliki kepentingan hukum terhadap tanah tersebut, dan mengusahakan dengan maksud dan itikad baik akan melakukan pemberesan dan pengurusan pendaftaran hak baru dengan sesegera mungkin pada Kantor Pertanahan.

Banyaknya ketidaksepahaman mengenai peralihan hak atas tanah terhadap Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya membuat penulis tertarik untuk membahas permasalahan mengenai kewenangan Notaris dalam membuat dan melaksanakan peralihan hak atas tanah tersebut untuk dibahas secara mendalam. Dari uraian tersebut diatas, berdasarkan permasalahan akan dilakukan penjabaran dan penguraian secara mendalam dalam penelitian ini mengenai kewenangan siapakah peralihan hak atas tanah terhadap Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya, dan atas dasar apa peralihan Hak atas tanah nya, oleh sebab itu penulis membahas permasalahan tersebut judul penelitian **"KEWENANGAN PEJABAT UMUM DALAM PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH HABIS MASA BERLAKU".**

B. Rumusan Permasalahan:

Dari uraian tersebut diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana status hubungan hukum pemegang bekas Hak Guna Bangunan terhadap bidang tanah yang dikuasainya ?
2. Siapakah Pejabat Umum yang berwenang dalam melakukan peralihan Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlaku ?
3. Bagaimana pengaturan di masa mendatang untuk menertibkan pemeliharaan data Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlaku?

C. Tujuan Penelitian:

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis mengenai status hubungan hukum pemegang bekas Hak Guna Bangunan terhadap bidang tanah yang dikuasainya.
2. Untuk menganalisis mengenai siapakah Pejabat Umum yang berwenang dalam melakukan peralihan Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlaku dan berdasarkan apa peralihan hak atas tanahnya.
3. Untuk menganalisis mengenai pengaturan di masa mendatang untuk menertibkan pemeliharaan data Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlaku

D. Manfaat Penelitian:

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat dan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu kenotariatan yang

berkaitan dengan peranan Pejabat Umum dalam peralihan Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya.

2. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan memberi masukan dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang terlibat antara lain :
   a. Notaris
   b. PPAT
   c. Camat / Kepala Desa
   d. Badan Pertanahan Nasional
   e. serta pihak-pihak lain yang berkaitan dan berkenaan langsung dengan praktek kepengurusan administrasi pertanahan.

E. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Indonesia adalah Negara hukum, demikian ketentuan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang dapat mengandung makna bahwa dalam penegakan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan.[30]

---

[30] Mochtar Kusumaatmadja, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni, hlm. 3.

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatanya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya.[31] Teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Notaris terhadap Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya.

2. Teori Peran

Peran adalah tindakan seseorang untuk melakukan suatu kegiatan di dalam bidang tertentu sesuai dengan kedudukannya. Menurut Soerjono Soekanto peran (role) merupakan aspek dinamis kedudukan (status). Apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan. Pentingnya peranan adalah karena ia mengatur perilaku seseorang yang menyebabkan seseorang pada batas-batas tertentu

[31] *Ibid*, hlm. 5

dan norma-norma yang berlaku. Peranan mencangkup tiga hal, yaitu sebagai berikut:[32]

a. Peranan meliputi norma-norma yang dihubungkan dengan posisi atau tempat seseorang dalam masyarakat. Peranan dalam arti ini merupakan rangkaian peraturan-peraturan yang membimbing seseorang dalam kehidupan kemasyarakatan.
b. Peranan adalah suatu konsep tentang apa yang dapat dilakukan oleh individu dalam masyarakat sebagai organisasi.
c. Peranan juga dapat dikatakan sebagai perilaku individu yang penting bagi struktur sosial masyarakat.

3. Teori Kewenangan

Teori wewenang menurut Max Weber adalah suatu hak yang telah ditetapkan dalam suatu tata tertib sosial untuk menetapkan kebijaksanaan-kebijaksanaan, menentukan keputusan-keputusan mengenai persoalan-persoalan yang penting, dan untuk menyelesaikan pertentangan-pertentangan. Wewenang tersebut ada tiga macam, yaitu:[33]

a. Wewenang kharismatis *(charismatic authority).*

   Wewenang kharismatik tidak diatur oleh kaidah-kaidah, baik yang tradisional maupun rasional. Sifatnya cenderung irasional. Ada kalanya kharisma hilang karena masyarakat sendiri yang berubah dan mempunyai paham berbeda. Perubahan tersebut sering kali

[32]Soerjono Soekanto, 2006, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 213.
[33] Soerjono Soekanto, Op, Cit, hlm.250.

tidak dapat diikuti oleh orang-orang yang mempunyai wewenang kharismatik tadi sehingga dia tertinggal oleh kemajuan dan perkembangan masyarakat.

b. Wewenang tradisional *(traditional authority).*

   Wewenang tradisional dapat dimiliki oleh seorang maupun sekelompok orang. Dengan kata lain, wewenang tersebut dimiliki oleh orang-orang yang menjadi anggota kelompok, yang sudah lama sekali mempunyai kekuasaan di dalam suatu masyarakat. Wewenang tersebut dimiliki oleh seseorang atau sekelompok orang bukan karena mereka mempunyai kemampuan-kemampuan khusus seperti pada wewenang kharismatik, tetapi karena kelompok tadi mempunyai kekuasaan dan wewenang yang telah melembaga bahkan menjiwai masyarakat.

c. Adanya ketentuan-ketentuan tradisional yang mengikat penguasa yang mempunyai wewenang, serta orang-orang lainnya dalam masyarakat.

d. Adanya wewenang yang lebih tinggi ketimbang kedudukan seseorang yang hadir secara pribadi.

e. Selama tak ada pertentangan dengan ketentuan-ketentuan tradisional, orang-orang dapat bertindak secara bebas.

f. Wewenang rasional/legal *(traditional/legal authority).*

   Wewenang rasional atau legal adalah wewenang yang disandarkan pada sistem hukum yang berlaku dalam masyarakat. Sistem hukum

disini dipahamkan sebagai kaidah-kaidah yang telah diakui serta ditaati masyarakat dan bahkan yang telah diperkuat oleh negara.

Menurut S.F.Marbun, wewenangan mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum public atau secara yuridis adalah kemampuan bertindak yang memberikan oleh Undang-Undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.[34]

Pemberian wewenang berdasarkan teori kewenangan terdapat 3 (tiga) cara memperoleh wewenang yaitu sebagai berikut :

1) Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat Undang-Undang kepada organ pemerintahan tersebut.Artinya, kewenangan itu bersifat melekat terhadap pejabat yang dituju atas jabatan yang diembannya.
2) Delegasi adalah pelimpahan kewenangan pemerintahan dari organ pemerintahan yang satu kepada organ pemerintahan lainnya. Dengan kata lain terjadi pelimpahan kewenangan. Jadi tanggung jawab berada pada penerima delegasi/delegaritas.
3) Mandat terjadi jika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya. Pada mandat tidak terjadi peralihan tanggung jawab, melainkan tanggung jawab tetap melekat pada si pemberi mandate.[35]

---

[34] H.Sadjijono. 2011. Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hlm. 57.

[35] Ganjong, 2007. *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, hlm.95.

Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Berdasarkan UUJN, wewenang Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenangnya secara atribusi, karena wewenangnya secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya, sehingga jika seseorang pejabat melakukan tindakan diluar wewenang disebut sebagai perbuatan melanggar hukum.[36]

F. Kerangka Konseptual

1. Konsep Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Pertanahan.

Dalam uraian yang dijelaskan mengenai siapa yang berwenang membuat akta pertanahan, antara Notaris dalam peraturan UUJN, dan PPAT dalam PP nomor 37 Tahun 1998, terjadi kekaburan makna apakah Notaris dapat membuat akta tersebut dalam arti luas meliputi kewenangan yang dimiliki oleh PPAT atau dalam arti yang lebih sempit yaitu Notaris dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan tetapi selain yang menjadi kewenangan PPAT.

Notaris dalam peraturan pasal 15 ayat (2) huruf f berwenang dalam membuat akta mengenai pertanahan, namun dalam praktiknya Notaris baru bisa membuat akta Pertanahan ketika sudah melewati dan lulus Ujian PPAT. Notaris hanya berhak membuat akta pertanahan mengenai

[36] Stout HD, de Betekenissen Van de Wet, dalam Irfan Fachruddin. 2004 *Pengawasan Peradilan Peradilan Administrasi TerhadapTindakan Pemerintah*. Bandung : Alumni, hlm.4

tanah negara yang berbentuk akta pengoperan dan pelepasan hak, akta pengikatan jual beli, akta pelepasan hak, sedangkan untuk tanah yang ada hak atas tanahnya dan masih dalam masa berlaku, akta pertanahannya wajib menggunakan akta PPAT, yang berbentuk aktta Jual beli, hibah, inbreng, dll.[37]

2. Konsep Peralihan Hak

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.[38]

3. Konsep Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang-Undang tanah lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, sesuai ketentuan pasal 35 UUPA, dapat diketahui bahwa yang dinamakan dengan Hak Guna Bangunan adalah hak yang diberikan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang

---

[37] Irma Devita, *Batasan Kewenangan Notaris selaku Pembuat Akta Tanah*, https://irmadevita.com/, diakses pada tanggal 16 Februari 2019, pada pukul 02.17 WIB

[38] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 76.

bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu selama 30 tahun. Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah di mana bangunan tersebut didirikan.

4. Konsep Habis Masa Berlaku

Suatu hak atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan, hak guna usaha dan ataupun hak pakai memiliki jangka waktu, jangka waktu tersebut merupakan batasan yang diberikan pada pemegang hak atas tanah untuk menguasai dan memanfaatkan tanahnya dengan sebaik-baiknya, secara teori terhadap hak atas tanah yang telah berakhir masa berlakunya, maka pemegang hak atas tanah wajib mengembalikan tanah tersebut kepada negara.

G. Metodelogi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Bentuk penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif, yaitu jenis penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.[39] Penelitian hukum Normatif ini mempergunakan sumber data Sekunder seperti asas-asas dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum.[40]

2. Sifat Penelitian

Penelitian dilakukan dengan deskriptif analisis. Metode Deskriptif Analisis merupakan metode penelitian dengan cara mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun,

---

[39] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.14.

[40] Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 24.

diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada. Suatu penelitian Deskriptif, dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.[41]

3. Pendekatan Penelitian

Melalui sinkronisasi aturan hukum, selanjutnya dilakukan analisis terhadap teori terkait melalui beberapa pendekatan seperti pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan undang-undang yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani sedangkan pendekatan konseptual adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.[42]

4. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Bahan Hukum Sekunder, antara lain:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri atas peraturan dan ketentuan-ketentuan seperti:
   1) KUH Perdata

[41] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia, 1986, hlm. 10

[42] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum. Jakarta:* Kencana Penada Media Group, 2005, hlm.95.

2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
6) Peraturan Menteri Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
7) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)
8) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)
9) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perluasan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS/RS

10) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal

11) Putusan Pengadilan

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, misal: rancangan Undang-Undang Hukum Pidana, hasil-hasil penelitian, hasil karya pakar hukum;

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Misal: kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif;

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan data dilakukan melalui penelitian Pustaka (*library research*). Data Kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan Perundang-Undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.[43]

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Berdasakan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian Deskriptif Analisis, analisis data yang dipergunakan adalah metode pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan

[43] *Ibid*. hlm. 107

hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.[44]

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Hasil analisa ditarik kesimpulan melalui metode deduktif yaitu penarikan kesimpulan yang bertolak dari suatu proposisi umum yang kebenarannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat lebih khusus.[45] Hasil analisa dalam penelitian ini merupakan suatu preposisi umum yang kemudian preposisi umum tersebut dihubungkan dengan permasalahan untuk memperoleh kesimpulan yang menjawab permasalahan.

---

[44] *Ibid*. hlm. 107

[45] Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm.10.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah,* Jakarta: Sinar Grafika.

_____, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya,* Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.

Andy Hartanto, 2014, Hukum Petanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya, Laksbang Justitia, Surabaya.

Arie Sukanti Hutagalung & Suparjo Sujadi, 2011, *Pergulatan Pemikiran dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok.

Bambang Sunggono, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Boedi Harsono, 2002, *Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional,* Universitas Trisakti Pers, Jakarta.

_____, 2003, Hukum Agraria Indonesia *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. 9, Jakarta: Djambatan,.

_____,2015, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta.

_____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia* Jakarta: Penerbit Djambatan.

Bushar Muhammad, 1995*Pokok-Pokok Hukum Adat,* Pradya Paramita, Jakarta.

Dewi Sulastri, 2015, *Pengantar Hukum Adat*, Pustaka Setia, Bandung.

Firman Muntaqo, 2012, *Wajah Hukum Dalam Realitas,* Penerbit Universitas Lampung, Bandar Lampung.

Ganjong, 2007, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Ghansam Anand, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia,* Penerbit Prenadamedia Group, Jakarta.

G.Kertasapoetra, *et.all*, 2011, *Hukum Tanah Jaminan Undang- Undang Pokok Agraria Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah* Bina Aksara, Jakarta.

Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Penerbit Refika Aditama, Bandung.

_____, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT*, Bandung: PT Citra Adity Bakti.

Iman Sudiyat, 1981, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta,.

I.P.M Ranuhandoko, 2000, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

_____ & Gunawan Widjaja, 2007, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Leny Agustan & Khairulnas, 2018, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*, Penerbit UII Press, Jogjakarta.

Mochtar Kusumaatmadja, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni.

Mohammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta.

Mudakir Iskandar, 2014, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*, Lentera Ilmu Cendekia, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum. Jakarta:* Kencana Penada Media Group.

Sadjijono. 2011, Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Salim HS, 2018, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta.

Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan PPAT*, Pustaka Reka Cipta, Bandung.

Samun Ismaya, 2011, Pengantar Hukum Agraria, Graha Ilmu, Yogyakarta.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia.

_____, 2006, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta.

_____, dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Stout HD, *et.all*, 2004 *Pengawasan Peradilan Peradilan Administrasi TerhadapTindakan Pemerintah*. Bandung : Alumni.

Subekti, 1985, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT Intermasa, Jakarta.

_____, 2002 , *Hukum Perjanjian*, PT. Internasa, Jakarta.

Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, 2016, *Etika dan Profesi Hukum*, Penerbit Andi, Yogyakarta.

Teguh Samudra, 2004, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung.

Tondo Subagjo, *Penguasan, Pemilikan dan Pendaftaran Tanah*, Jurnal Hukum Perspektif, Volume 3 Nomor 4 Tahun 1998.

Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

_____, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Penerbit Kencana, Jakarta,.

_____, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta,.

Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.

Jurnal :

Denico Doly, *Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan dengan Tanah*, Jurnal NEGARA HUKUM: Vol. 2, No. 2, November 2011.

Dian Aries Mujiburohman, *Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang habis Masa Berlaku*, Bhumi Vol. 2 No. 2 November 2016.

Deviana Yunitasari, The Role Of Public Notary In Palembang Legal Protection or Standard Contracts For Indonesia Consumers, JURNAL SRIWIJAYA LAW REVIEW, ISSN: 2541-5298, Vol. 1, Issue 2, July 2017.

Ilyas Ismail, *Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum No. 53, Th. XIII (April, 2011).

Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal Ahkam, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014.

Petrus R. G. Sinaga, *Sertipikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Terhadap kepastian Kepemilikan Tanah*, Jurnal Hukum Lex et Societatis, Vol. II/No. 7/Ags/2014.

Rachseria Isneni Hakim, *Hak Prioritas dalam Perolehan HGB Yang Habis Jangka Waktu*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550 Volume 1, Nomor 2, Juni 2018.

Peraturan Perundang Undangan:

KUH Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perluasan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS/RS

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal

Internet :

https://irmadevita.com/,