

# **IMPLIKASI YURIDIS BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (STUDI PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI NOMOR 102/PK/TUN/2018)**

**Elvin Maulani Ma'ruf, Suparjo**

## **Abstrak**

Artikel ini membahas perihal kedudukan pemegang sertifikat hak guna bangunan yang telah habis jangka waktu haknya dan mengenai keabsahan penguasaan tanah oleh pihak lain. Persoalan berupa bagaimana kedudukan, tanggung jawab serta hak dan kewajiban dari pemegang hak atas tanah berupa hak guna bangunan yang dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara yang belum dibalik nama dan telah habis jangka waktu haknya. Sehingga ada pihak lain yang mendaftarkan tanah tersebut ke BPN Bekasi. Namun tanah tersebut tidak bisa didaftarkan karena tanah tersebut telah terdaftar sertipikah hak guna bangunan atas nama PT Jembatan Kencana Raya yang serkarang sertipikatnya dipegang oleh PT Pertani (Persero) yang diperoleh sebagai penyertaan modal dari pemerintah. Dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 102/PK/TUN/2018 menolak gugatan dari penggugat yang memiliki Surat garap dan keterangan dari desa. artikel ini bersifat yuridis normatif. Tipe penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah penelitian deskriptif analitis, dengan hasil akhirnya akan diperoleh hasil penelitian dengan bentuk deskriptif analitis. Dalam analisa kasus ini terdapat kelalaian dari pemegang sertifikat hak guna bangunan dalam hal pertanggung jawaban, penguasaan dan pemanfaatan lahan. serta saran agar setiap asset Badan Usaha Milik Negara harus mendata seluruh asset tanah yang dimiliki dan melaksanakan kewajibannya mendaftarkan dan membalik nama asset-asset tanahnya.

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

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pendaftaran hak atas tanah seharusnya perlu dilakukan juga penertiban dan pemeliharaan informasi di Pemerintahan Desa atau Kelurahan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena banyaknya timbul alas hak atas tanah yang ganda diatas satu objek tanah. Tanah adalah merupakan hak yang unik dan terbatas, oleh karena itu ia berharga.<sup>1</sup> Tanah adalah aset, menyediakan kebutuhan primer dan sekunder umat manusia. Oleh karena itu, tanah merupakan salah satu bagian yang penting dan tak terpisahkan bagi kehidupan manusia.

---

<sup>1</sup> Samun Ismayana, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta; Graha Ilmu, 2013), hlm.1

Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat modern mengenai pertanahan maka pada tanggal 24 September 1960 disahkanlah Undang-Undang no. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dengan adanya Undang-Undang ini maka telah dicabutnya pasal-pasal pada Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Werboek) mengenai Hak Eigendom, Hak Erfpacht, Hak Opstal dan hak-hak atas tanah lainnya. Sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hyphoteek yang masih berlaku sejak berlakunya undang-undang ini.<sup>2</sup> Mengacu pada Penjelasan Umum UUPA, maka pada pokoknya tujuan UUPA dikeluarkan adalah:<sup>3</sup>

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tanah merupakan hak yang unik dan terbatas, oleh karena itu ia berharga.<sup>4</sup> Salah satu permasalahan yang menarik di Indonesia ini yang notabene adalah negara Agraris yaitu masalah mengenai pertanahan. Karena pesatnya pembangunan di Indonesia saat ini maka kebutuhan atas tanah untuk keperluan pembangunan cukup tinggi yang salah satunya untuk keperluan pembangunan Kawasan Industri. Sebelum adanya aturan tentang hukum tanah nasional di Indonesia, aturan-aturan tentang pertanahan di dasarkan banyak aturan-aturan tentang pertanahan yang sebelumnya bersumber pada buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Dengan lahirnya UUPA ini tercapailah harmonisasi atau keseragaman hukum tanah nasional. Dalam undang-undang ini juga diatur mengenai hak-hak penguasaan atas tanah yang baru, salah satunya yaitu Hak individual atas tanah. Ada beberapa Hak individual penguasaan atas tanah baru yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria ini. Hak-hak tersebut antara lain yaitu,<sup>5</sup> Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa. UUPA mengatur tentang Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan di punyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Hak menguasai milik pribadi ini diberi wewenang oleh Negara guna mengatur dan menyelenggarakan serta pemeliharaan bumi, air dan angkasa tersebut. Hak-hak

---

<sup>2</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, ( Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 93.

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960. LN No.104 Tahun 1960. TLN, No. 2043. Penjelasan Umum.

<sup>4</sup> Samun Ismayana, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta; Graha Ilmu, 2013), hlm.1

<sup>5</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, hlm. 93.

penguasaan tanah atau hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia, warga Negara Asing, Badan Hukum, baik privat Pengertian Hukum Agraria dalam UUPA adalah agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria, yaitu meliputi bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Selanjutnya hukum agrarian merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber- sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria terdiri dari :<sup>6</sup>

1. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi ;
2. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
3. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan- bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-undang Pokok Pertambangan .
4. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
5. Hukum Penguasaan atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam Ruang Angkasa (Bukan “Space Law”), mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan dalam Pasal 48 UUPA.

Selain hal tersebut menurut Subekti dan Tjitro Subono hukum agraria adalah keseluruhan ketentuan hukum perdata, tata Negara, tata usaha Negara, yang mengatur hubungan antara orang dan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah. Pada saat ini ada beberapa tanda bukti kepemilikan tanah yang masih digunakan oleh masyarakat terkait kepemilikannya, yakni Girik, Sertipikat Hak Atas Tanah, dan Akta Jual Beli. Sebelum lahirnya UUPA Girik, kikitir, surat gaarap, zegel, dan beberapa tanda bukti lain masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah. Setelah UUPA lahir hanya sertipikat yang diakui secara sah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dengan lahirnya UUPA tersebut kepemilikan Girik atau Kikitar atau Letter C dan bukti tertulis lainnya merupakan prasyarat untuk dilakukannya suatu pendaftaran tanah agar terbitnya sertipikat kepemilikan atas tanah sesuai dengan yang diatur dengan Undang-undang.

Dalam buku Prof. Boedi Harsono tentang Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah menjelaskan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) dalam Pasal 1 ayat 1 menjelaskan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan pengolahan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak miliknya atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm. 1.

Objek pendaftaran tanah di Indonesia menurut Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) yaitu meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara. Berdasarkan Pasal 32 ayat 1 PP Pendaftaran Tanah Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Karena Indonesia masih menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, maka terdaptarnya nama seseorang di dalam suatu sertipikat bukan lah suatu absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila dapat di buktikan oleh pihak lain.<sup>7</sup>

Pendaftaran tanah dilakukan dengan adanya pembuktian hak untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah pada suatu bidang tanah. Pembuktian hak dan pembukuan hak-hak atas tanah terbagi menjadi dua yaitu pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama. Pembuktian hak baru diatur dalam Pasal 23 PP Pendaftaran tanah yaitu Hak atas tanah”baru dibuktikan dengan Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian tanah tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan, Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang, Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf, Hak milik atas satuan rumah susun dinuktikan dengan akta pemisahan, Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Sedangkan pembuktian hak lama diatur dalam Pasal 24 PP Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “Untuk pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”.<sup>8</sup>

Hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan demi percapainya tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dilakukan oleh Pemerintah. Pasal 5 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.”

---

<sup>7</sup> Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, ( Banjarmasin : Alumni, 1993,) hlm. 26

<sup>8</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No 3693, Ps. 24

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA yang menyatakan:<sup>9</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP Pendaftaran Tanah meliputi:<sup>10</sup>

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Wakaf
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- e. Hak Tanggungan
- f. Tanah Negara

Pendaftaran tanah dilakukan dengan adanya pembuktian hak untuk keperluan pendaftaran hak atas suatu bidang tanah. Pembuktian hak dan pembukuan hak-hak atas tanah terbagi menjadi dua yaitu pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama. Pembuktian hak baru diatur dalam Pasal 23 PP Pendaftaran tanah yaitu:

1. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
  - a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian tanah tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan
  - b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik
2. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang
3. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun dinuktikan dengan akta pemisahan

---

<sup>9</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960. LN No.104 Tahun 1960. TLN, No. 2043. Ps.19.

<sup>10</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997. TLN, No. 3696. Ps. 9.

5. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan

Sedangkan pembuktian hak lama diatur dalam Pasal 24 PP Pendaftaran tanah yang menyatakan:<sup>11</sup>

Untuk pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen. Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah dikenal dua jenis sistem publikasi yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif.

Unsur negatif ini adalah sesuai dengan kenyataan atau bersikap pragmatis yang harus dihadapi hukum pertanahan Indonesia. Namun adanya aspek positif dalam suatu sistem publikasi akan memancing orang yang lebih berhak untuk menyanggah Sertipikat yang ada guna obyektivitas dari hak ini mengarah kepada kesempurnaan. Pada umumnya masyarakat belum cukup terampil mengenali sebab-sebab yang akan menimbulkan sengketa dikemudian hari. Karena untuk mengenali benih-benih sengketa itu diperlukan pengetahuan hukum yang cukup. Tidak saja hukum tanah, tetapi juga hukum perorangan, hukum benda, hukum perjanjian, dan hukum-hukum lainnya.<sup>12</sup>

Jika mengacu pada Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar dalam persidangan selama tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar, maka dapat diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.<sup>13</sup>

Salah satu dari hak individual atas tanah yang diatur pada pasal 35- pasal 40 oleh undang-undang no 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria adalah klausa tentang Hak Guna Bangunan (untuk selanjutnya disebut HGB). HGB adalah

<sup>11</sup> Indonesia, PP Nomor 24 Tahun 1997, Ps. 24.

<sup>12</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan p.p.24 tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah(P.P.37 Tahun 1998)*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm 37.

<sup>13</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 45.

Hak untuk mendirikan bangunan atau mempunyai bangunan diatas tanah orang lain untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Menurut pasal 36 Undang-undang no 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria. Dalam hal ini Hak Guna Bangunan menurut pasal 19 ayat undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok agraria mengenai pendaftaran tanah, sama seperti pendaftaran hak-hak lainnya. Hak Guna Bangunan (HGB) didaftarkan melalui Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN) dan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh BPN.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen. Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah dikenal dua jenis sistem publikasi yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif.

Namun dalam kenyataanya, masih banyak terdapat sengketa hak atas tanah yang hendak didaftarkan untuk pertama kali antara pihak pemilik tanah tersebut dengan pihak ketiga. Pada tahun 2013 penulis beserta rekan menjadi perantara untuk penjualan sebidang tanah yang terletak di Desa Mekarsari Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, milik ahli waris suhada bin entong dengan girik nomor 314 persil nomor 5S dengan luas 27.592 Meter persegi, Ahli waris Suhada bin Entong Hanya memiliki bukti Girik tersebut dan peta rincik dan tidak memiliki bukti lain, akhirnya penulis mencari kebenaran atas bukti kepemilikan milik ahli waris tersebut. Mulai dari bertanya ke Desa, Kecamatan Hingga ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi. Kemudian penulis mendapatkan informasi bahwa diatas tanah tersebut telah terjadi sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung antara tuan Tuan Liyas melawan Badan Pertanahan (selanjutnya disebut BPN) Kabupaten Bekasi dan PT Pertani (persero).

Tanah tersebut telah terbit sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 1/mekarsari atas nama PT Jembatan Kencana Raya. Oleh karena penulis belum mendapatkan kepastian dari kepemilikan atas bidang tanah tersebut maka penulis mengikuti perkembangan dari perkara atas tanah tersebut mulai dari mencari indormasi ke BPN kabupaten bekasi hingga bertanya kepada masyarakat yang menduduki tanah tersebut atas perintah dari Tuan Liyas hingga dikeluarkannya putusan badan peradilan yang telah berkuatan hukum tetap.

Tuan Liyas menyatakan bahwa memiliki sebidang tanah garapan seluas lebih kurang 24.690 M2 yang terletak di Desa Mekarsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Tuan Liyas tersebut mengajukan Surat Permohonan Sertipikasi kepada BPN Kabupaten Bekasi, dan dijawab secara Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi yang salah satu isinya adalah “Bahwa tanah yang terletak di Jl. Hasanudin No. 4 Desa Mekarsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/Mekarsari, luas tanah 26.500 m2 atas nama tercatat atas nama PT. Jembatan Kencana Raya. Namun Sertipikat HGB tersebut telah habis jangka waktunya pada 2013. Akhirnya Tuan Liyas mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usah Negara (untuk selanjutnya disebut PTUN) atas surat balasan dari

BPN Kabupaten Bekasi tersebut. Putusan badan peradilan tingkat pertama hingga tingkat Kasasi mengabulkan Gugatan tuan Liyas, membatalkan surat jawaban dari Badan Pertanahan Nasional dan mewajibkan Kepada BPN Kabupaten Bekasi untuk mencabut surat tersebut dan memproses surat permohonan dari penggugat mengenai permohonan sertipikat atas nama penggugat, namun pada putusan Peninjauan Kembali Tergugat intervensi dalam hal ini PT.Pertani (persero) sebagai pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/Mekarsari PT. Djembatan Kencana Raya dimenangkan dengan ammar putusan membatalkan putusan tingkat Kasasi Mahkamah Agung dan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis buat, maka disusunlah sebuah artikel yang berjudul “IMPLIKASI YURIDIS BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (STUDI PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI NOMOR 102/PK/TUN/2018)”.

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Pokok Permasalahan Berdasarkan latar belakang yang sudah diungkapkan di atas maka penulis menemukan tiga pokok permasalahan yang terjadi. Adapun pokok-pokok permasalahan tersebut meliputi bagaimana kedudukan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang belum dibalik nama yang telah lewat jangka waktunya atas kepemilikan hak tanah dan bagaimana keabsahan penguasaan tanah secara fisik dalam perkara tersebut diatas.

## **1.3 Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan Artikel ini dibagi dalam tiga bagian. Hal ini untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. Bagian pertama berisi tentang Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Kemudian bagian kedua tentang kasus posisi, analisis mengenai kedudukan sertipikat hak guna bangunan yang belum dibalik nama yang telah lewat jangka waktunya atas kepemilikan hak atas tanah milik PT Pertani (Persero) sebagai pemegang Sertipikat HGB No. 1/Mekarsari atas nama PT. Jembatan Kencana Raya, dan keabsahan penguasaan tanah secara fisik dalam perkara tersebut. Terakhir bagian ketiga tentang Penutup yang terdiri dari simpulan dan saran.

## **2. PEMBAHASAN**

### **2.1. Kasus Posisi**

Para pihak dalam kasus :

1. Penggugat yaitu tuan Liyas.
2. Tergugat yaitu Tergugat kepala kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Bekasi.
3. Tergugat II Intervensi yaitu PT Pertani (persero) sebagai pemegang sertipikat HGB no 1/mekarsari atas nama PT Djembatan kencana Raya.

Kasus bermula saat tuan Liyas mengajukan permohonan penerbitan sertipikat (selanjutnya disebut sertipikasi) kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi pada 05 september 2014 atas sebidang garapan tanah dengan luas seluruhnya 33.675

M2, dan yang ada saat ini seluas lebih kurang 24.690 M2 006. Rw .016, Desa Mekarsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Permohonan sertipikasi tersebut kemudian dijawab oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi melalui surat jawabannya Nomor. 779/60032.16/IX/2014, Tanggal 24 September 2014, Perihal Permohonan Sertipikat. yang salah satu isinya adalah “Bahwa tanah yang terletak di Jl. Hasanudin No. 4 Desa Mekarsari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/Mekarsari, luas Tanah 26.500 M2 tercatat atas nama PT. Jembatan Kencana Raya. Kemudian penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung atas surat jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tersebut. Bukti yang dimiliki oleh penggugat sebagai dasar membuat gugatan adalah :

1. Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa Mekarsari, Kecamatan Tambun, Tanggal 18 September 2013, yang menyatakan sebidang Tanah Negara Bebas.
2. Surat Keterangan Kepala Desa Mekarsari Tanggal 18 September 2013, yang menerangkan bahwa tanah tersebut dan sekarang dengan SPPTNo.32.18.081.007.019.0042.0 adalah benar merupakan tanah bekas milik adat (bukan tanah Negara).
3. Surat keterangan tersebut juga memuat bahwa tanah tersebut sekarang dimiliki dan dikuasai oleh Bapak Liyas (Penggugat) berdasarkan Surat Keterangan Garapan yang diperoleh dari PT. Cibitung, Tanggal 07 Januari 1982. Serta sebidang tanah ini tidak dalam sengketa baik sengketa hak maupun batasnya.
4. Surat Pernyataan Penggarap Tanah, Tanggal 05 Nopember 2012 dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Bapak Liyas (Penggugat), yang diketahui oleh para saksi RT, RW Kepala Desa dan Camat.
5. SPPT mulai dari Tahun 2009-2012 atas nama wajib pajak Tuan Liyas.

Penggugat menyatakan bahwa sejak awal kepemilikan sebidang tanah yang menjadi objek perkara ini tidak pernah mengalihkan dan/atau menjual belikan kepada siapapun dan instansi manapun. Tuan Liyas tidak mengetahui bahwa diatas tanah tersebut telah terbit sertipikat HGB dan menurut informasi dari Tuan Liyas bahwa SHGB tesebut telah habis jangka waktunya pada tahun 2013.

Sertipikat HGB No. 1/Mekarsari atas nama PT. Jembatan Kencana Raya seluas 26.670 m<sup>2</sup> diterbitkan tanggal 19-04-1983 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri SK No. 470/HGB/D/1982 berakhir hak tanggal 09-03-2013. Dalam hal ini Tergugat II Intervensi yaitu PT Pertani (Persero) adalah pemegang hak atas tanah dan bangunan gudang ex pabrik Penggilingan Padi Swasta Karena Kredit Macet (PPSKKM) dan menjadi asset tanah sesuai dengan surat Menteri Keuangan R.I. Nomor S-1090.MK.011/1981. Kemudian Sertipikat HGB yang ada pada tanah tersebut tersebut di berdasarkan surat Direktur Jenderal Moneter Dalam Negeri Departemen Keuangan RI tanggal 22-11-1981 No. S5776/MD/1981 Asset PT. Jembatan Kencana Raya berupa tanah dan bangunan pabrik penggilingan padi diambil oleh pemerintah terkait kredit macet. oleh Menteri Keuangan aset tersebut diserahkan kepada Menteri Pertanian kemudian oleh Menteri Pertanian diserahkan kepada PT. Pertani sebagai penyertaan modal pemerintah.

Masa berlaku sertipikat HGB Nomor 1 atas nama PT. Djembatan Kencana Raya yang dikuasai oleh PT. Pertani (Persero) telah habis masa berlakunya per tanggal 9 Maret 2013 dan terhadap hal tersebut jauh hari sebelumnya pihak PT. Pertani (Persero) selaku pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut selama hampir 34 Tahun (1981 - sekarang) telah beberapa kali mengupayakan perpanjangan HGB dan permohonan balik nama kepada Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sejak Tahun 1999 yang salah satunya yaitu sesuai dengan surat Permohonan pengukuran tanggal 01 September 1999. Namun hal tersebut belum sempat terselesaikan karena anggaran biaya pada saat itu belum keluar. Sejak tanah tersebut dikuasai oleh PT. Pertani (Persero) sejak Tahun 1981, maka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selalu dibayar secara lunas oleh PT. Pertani (Persero) sampai dengan Tahun 2014.

Sejak tahun 1981 sampai dengan 2013 lokasi tersebut merupakan komplek pergudangan dan berdiri bangunan pabrik Penggilingan Padi yang dioperasikan sebagai tempat usaha Tergugat II Intervensi. pada tahun 2010 tanah tersebut dalam keadaan kosong karena belum ada lagi pihak lain yang menyewa/ kontrak, sehingga dengan kondisi dan dalam keadaan kosong (tidak dipergunakan) maka pada sekitar Tahun 2011 dan Tahun 2013 telah terjadi pembongkaran atas bangunan gudang dan ex bangunan pabrik Penggilingan Padi dilokasi tanah tersebut yang waktu itu diindikasikan dilakukan oleh 10 (sepuluh) orang pelaku tidak dikenal.

Selanjutnya majelis hakim PTUN Bandung mengadili dengan ammar putusan :

1. Menyatakan batal Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor: 779/600-32.16/IX/2014, Tanggal 24 September 2014, perihal Permohonan Sertipikat.
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor : 779/600-32.16/ IX/2014, Tanggal 24 September 2014, perihal Permohonan Sertipikat.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses lebih lanjut Surat Permohonan Penggugat tertanggal 05 September 2014 yaitu Permohonan Sertipikat atas nama Penggugat.

PENGADILAN TINGGI TUN (BANDING) mengadili dengan ammar putusan :

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 121/G/2014/PTUN-BDG tanggal 30 April 2015 yang dimohonkan banding.

MAHKAMAH AGUNG (KASASI) mengadili dengan ammar putusan :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI dan Pemohon Kasasi II: PT. PERTANI PERSEROAN (PERSERO).

PENINJAUAN KEMBALI mengadili dengan ammar putusan :

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Membatalkan putusan Mahkamah Agung Nomor 84 K/TUN/2016 tanggal 18 April 2016.

Dalam putusan peninjauan kembali tidak disebutkan secara rinci novum dalam perkara ini hanya disebutkan bahwa Novum yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali yaitu Novum P.PK-1, P.PK-2 dan P.PK-4 sangat menentukan, yang membuktikan bahwa tanah yang di atasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah milik Pemohon Peninjauan Kembali, sehingga Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali) tidak mempunyai hubungan hukum dengan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa.

Berdasarkan data yang penulis peroleh pada tanggal 17 februari 2020 atas dasar surat permohonan memperoleh data dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia nomor 1533/UN2.F5.MKn./PDP.04.04/2020 yang ditunjukkan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Penulis memperoleh data yang berasal dari Memori Kasasi Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali tertanggal 9 Februari 2018 nomor 703/MPK/BJA/II/2018 yang berisi mengenai novum yang diajukan yaitu :

1. P.PK-1 : SURAT MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR S-798/MK.011/1983 tertanggal 16 juli 1981, perihal penyelesaian masalah penggilingan pad swasta karena kredit macet.
2. P.PK-2 : SURAT MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR S-1385/MK.011/1981 tertanggal 28 Desember 1983, perihal Asset penggilingan padi yang diserahkan kepada PT Pertani (Persero).
3. P.PK-3a : SURAT MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR S-934/MK.011/1985 tertanggal 23 Agustus 1985, perihal Asset penggilingan padi yang diserahkan kepada PT Pertani (Persero).
4. P.PK-3b : LAMPIRAN SURAT MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR S-934/MK.011/1985 tertanggal 23 Agustus 1985.
5. P.PK-4 : SURAT MEPERJANJIAN SEWA MENYEWA BANGUNAN GUDANG antara PT Pertani (Persero) dengan PT Tiga Mestika Raya Nomor 521/SHK/SP/2011 tanggal 01 Nopember 2011

Bukti P.PK 1-3b ditemukan oleh Dias Tri Hatmoko Selaku Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian Keuangan pada hari senin tanggal 21 agustus 2017 di gedung arsip keuangan ciledug, jalan merbabu Komplek Keuangan Karang Terngan, Tangerang Selatan. Bukti P.PK 4 ditemukan oleh Devi Masdafianto selaku Karyawan PT Pertani (Persero) Pada Hari Kamis Tanggal 12 Oktober 2017 di ruang divisi perbesaran dan pergudangan PT Pertani (Persero) Jalan Raya Pasar Minggu, Pertani Nomor 1 Duren Tiga Pancoran, Jakarta Selatan. Yang telah disahkan sesuai aslinya oleh pejabat yang berwenang pada kementerian keuangan republik Indonesia sebagai lembaga yang mengeluarkan dan oleh notaris.

**2.2.Analisis Kedudukan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang belum dibalik nama yang telah lewat jangka waktunya atas kepemilikan hak atas tanah milik PT Pertani (Persero) sebagai Pemegang Sertipikat HGB No. 1/Mekarsari atas nama PT. Jembatan Kencana Raya.**

Dasar hukum dari Hak Guna Bangunan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria pasal 35 sampai dengan pasal 40, Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, sebagai ketentuan pelaksanaan dari pasal – pasal Undang-undang Pokok Agraria mengenai hak guna usaha, Hak Guna Bangunan dan

Hak Pakai atas Tanah. Salah satu hak yang paling mendasar dalam pemberian hak guna bangunan adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya dan dari mana asal dari hak guna bangunan itu sendiri. Ciri-ciri Hak Guna Bangunan ialah tergolong hak yang kuat, dapat beralih, jangka waktunya terbatas dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, dapat dialihkan kepada pihak lain, dapat dilepaskan oleh empunya dan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan.

Dalam kaitannya dengan kepemilikan hak guna bangunan, ketentuan pasal 36 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan "bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah<sup>14</sup> Warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pada bagian ini penulis akan memaparkan mengenai kedudukan PT Pertani (Persero) sebagai Pemegang Sertipikat HGB No. 1/Mekarsari atas nama PT. Jembatan Kencana Raya dalam hal ini selaku pemegang hak atas tanah memiliki kedudukan hukum yang jelas, Karena memiliki alas hak yang jelas, perolehannya sesuai dengan pasal 23 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian tanah tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan".

PT Pertani (Persero) sebagai Pemegang Sertipikat HGB No. 1/Mekarsari atas nama PT. Jembatan Kencana Raya secara sah memiliki hak atas tanah tersebut sebagaimana yang ternyata dalam berdasarkan surat Direktur Jenderal Moneter Dalam Negeri Departemen Keuangan RI tanggal 22-11-1981 No. S5776/MD/1981 Asset PT. Jembatan Kencana Raya berupa tanah dan bangunan pabrik penggilingan padi diambil oleh pemerintah terkait kredit macet dan menjadi asset tanah sesuai dengan surat Menteri Keuangan R.I. Nomor S-1090.MK.011/1981. Kemudian oleh Menteri Keuangan aset tersebut diserahkan kepada Menteri Pertanian kemudian oleh Menteri Pertanian diserahkan kepada PT. Pertani sebagai penyertaan modal pemerintah. Hal tersebut sesuai dengan pasal 23 PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan Hak atas tanah baru dibuktikan dengan Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian tanah tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.

Mengenai tanggung jawab dari PT Pertani (Persero sebagai pemegang sertipikat karena pada prinsipnya BUMN harus mengelola asset dengan baik seperti yang ternyata dalam pasal 3 ayat 1 undang-undang nomor 17 tahun 2003 "Kekayaan negara atau daerah harus dikelola secara tertib berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, efektif, efisien, ekonomis, transparan dan bertanggung jawab (pasal 3 ayat 1)". Jika dilihat pada PP nomor 33 tahun 2006 tentang perubahan atas PP nomor 14 tahun 2005 tentang tata cara penghapusan piutang Negara/daerah pasal I menyatakan "Pengurusan Piutang Perusahaan Negara/Daerah untuk selanjutnya dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Perseroan Terbatas

---

<sup>14</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, hlm. 190.

dan Badan Usaha Milik Negara beserta peraturan pelaksanaannya”.<sup>15</sup> jadi pada dasarnya pengelolaan asset BUMN harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang perseroan dan BUMN. Maka seharusnya PT Pertani (persero) melakukan tanggung jawabnya untuk mengalihkan/membalik nama sertipikat tersebut ke atas nama PT Pertani (persero) sebagai pemegang hak. Dan juga mengajukan perpanjangan jangka waktu dan/atau pembaruan hak atas tanah tersebut.

Mengenai hak dan kewajiban dari PT Pertani Persero Sebagai Pemegang seripikat Hak Guna Bangunan. Tentang hak dan kewajiban pemegang Hak guna bangunan diatur dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah menentukan bahwa Pemegang hak guna bangunan berhak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama jangka waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya. Orang atau bdn hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal 36 ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Jadi kewajiban PT Pertani (Persero) sebagai pemegang pemegang hak guna bangunan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 30 PP Nomor 40 tahun 1996 yaitu membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberian haknya, memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup, menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus dan menyerahkan sertipikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Hak“guna bangunan yang berasal dari tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, hak guna bangunan tersebut dapat diperbarui. Adapun syarat untuk perpanjangan dan pembaruan hak guna bangunan adalah sebagai”berikut:

- a. Tanahnya“masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.”
- b. Syarat-syarat“pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.”
- c. Pemegang“hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, yaitu merupakan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.”

---

<sup>15</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 Tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah* . PP No. 33 Tahun 2006. LN No. 83 Tahun 2006. TLN No 4662. Ps. 1

- d. Tanah“tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.”
- e. Untuk“hak guna bangunan yang berasal dari tanah hak pengelolaan, diperlukan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.”

Permohonan“perpanjangan atas pembaruannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan<sup>16</sup> 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.”

Mengenai status hak guna bangunan yang telah lewat jangka waktunya, Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya dan/atau dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, oleh pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir.

Hal tersebut dapat terjadi terjadi karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32 atau tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Hal lain yang dapat menyebabkan hapusnya hak guna bangunan yaitu dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir, dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, ditelantarkan, tanahnya musnah atau ketentuan Pasal 20 ayat (2) PP nomor 40 tahun 1996. Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Selanjutnya mengenai hapusnya hak guna bangunan pada pasal 36 PP 40 tahun 1996 menyatakan bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Karena tanah hak guna bangunan milik PT Pertani (persero) tersebut berasal dari tanah Negara maka berlaku ketentuan yng menyebutkan bahwa Hapusnya hak guna

---

<sup>16</sup> A P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, cet. IX* (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 182.

bangunan diatas tanah Negara berlaku ketentuan pada pasal 37 PP 40 tahun 1996 yang menyatakan bahwa<sup>17</sup> apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diper-panjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

Selanjutnya mengenai hapusnya hak guna bangunan pada pasal 36 PP 40 tahun 1996 menyatakan bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Hapusnya hak guna bangunan diatas tanah Negara berlaku ketentuan pada pasal 37 PP 40 tahun 1996 yang menyatakan bahwa<sup>18</sup> apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diper-panjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan. yaitu apabila kewajiban ini diabaikan, Negara berwenang untuk membatalkan hak, sehingga tanahnya menjadi tanah Negara. Dengan demikian pemegang hak atas tanah tidak hanya mempunyai hak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya tetapi juga berkewajiban menggunakan tanahnya sedemikian rupa sehingga baik secara langsung dan tidak langsung memenuhi kepentingan umum.<sup>19</sup>

Hapusnya hak guna bangunan diatas tanah Negara berlaku ketentuan pada pasal 37 PP 40 tahun 1996 yang menyatakan bahwa<sup>20</sup> apabila Hak Guna Bangunan atas

---

<sup>17</sup> Indonesia, PP No. 40 Tahun 1996, Ps. 37.

<sup>18</sup> Indonesia, PP No. 40 Tahun 1996, Ps. 37.

<sup>19</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Program Redistribusi Tanah Di Indonesia Suatu Sarana Kearah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah*, ( Jakarta: C.V Rajawali, 1985), hlm.32

<sup>20</sup> Indonesia, PP No. 40 Tahun 1996, Ps. 37.

tanah Negara hapus dan tidak diper-panjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

Kewajiban pemegang hak guna bangunan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 30 PP Nomor 40 tahun 1996 adalah<sup>21</sup>Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberian haknya, memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup, menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus dan menyerahkan sertipikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Maka atas dasar tersebut seharusnya sertipikat hak atas tanah tersebut habis dan tanahnya menjadi tanah Negara, Karena walaupun perolehannya berasal dari barang milik Negara yaitu asset milik kementerian keuangan, namun sudah dijadikan penyertaan modal dari pemerintah kepada BUMN yaitu PT Pertani (Persero) oleh karena terjadi penelantaran oleh PT Pertani dan tidak di balik nama, memper panjang hak dan atau memperbaharui hak atas tanah tersebut sehingga lewat jangka waktunya. Jika tanah tersebut dimanfaatkan dan dikuasai maka tidak akan terjadi se

Namun dalam hal ini PT Pertani seharusnya tidak dapat mengajukan perpanjangan hak atas tanah tersebut karena Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut belum dibalik nama oleh PT Pertani. Hal tersebut sesuai dengan pasal 25 PP 40 tahun 1996 yang menyatakan bahwa Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Hal ini pun bisa menjadi pertimbangan bagi BPN untuk tidak memperpanjang atau memperbarui hak atas tanah tersebut karena PT Pertani sendiri tidak melakukan kewajiban sebagai pemegang Hak Guna Bangunan. Selanjutnya mengenai hapusnya hak guna bangunan pada pasal 36 PP 40 tahun 1996 menyatakan bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. A P Parlindungan dalam buku Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA menyatakan bahwa ketentuan pasal 36 ayat 2 UUPA menyatakan: orang atau badan hukum yang mempunyai hak gunabangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam pasal 1 ini (Warganegara Indonesua/Badan Hukum Indonesia) dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

---

<sup>21</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, hlm. 116.

Peralihan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Untuk peralihan hak guna bangunan yang dilakukan melalui jual beli (kecuali lelang), tukar-menurkar, penyertaan dalam modal dan hibah, peralihan hak guna bangunan tersebut wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan terhadap peralihan hak guna bangunan yang dilakukan melalui jual beli secara lelang cukup dengan Berita Acara Lelang. Peralihan hak guna bangunan yang terjadi karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris. Perlu diperhatikan bahwa peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan atau tanah hak milik harus mendapatkan Adanya fakta bahwa PT Pertani (Persero) telah mendaftarkan tanah tersebut beberapa kali mengupayakan perpanjangan HGB dan permohonan balik nama kepada Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sejak Tahun 1999 yang salah satunya yaitu sesuai dengan surat Permohonan pengukuran tanggal 01 September 1999 dan memiliki photo copy bukti pengukuran Peta Bidang Tanah tanggal 14 September 1999 atas tanah tersebut yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Menurut jawaban dan PT Pertani (Persero) dalam sidang di PTUN Bandung menyatakan bahwa hal mengenai perpanjangan dan balik nama tersebut belum sempat terselesaikan karena anggaran biaya pada saat itu belum keluar. Namun setelah tahun 1999 sampai dengan jangka waktunya habis PT Pertani tidak ada upaya dan kelanjutan untuk melakukan balik nama dan memperpanjang sertipikat tersebut, sehingga menimbulkan sengketa.

### **2.3. Keabsahan Penguasaan Tanah Secara Fisik Dalam Perkara tersebut**

Penulis dalam hal ini menyoroti mengenai keabsahan penguasaan fisik oleh PT Pertani (Persero), dalam ini PT Pertani sebagai pemegang sertipikat yang sudah lewat jangka waktunya dan belum dibalik nama, maka penguasaan fisik PT Pertani (Persero) pertanggal habisnya jangka waktu hak guna bangunan atas tanah tersebut tidak dapat dibenarkan karena tanah tersebut berasal dari tanah Negara, maka setelah habis jangka waktu haknya kembali menjadi tanah Negara. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis dan penguasaan beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki secara langsung.

Penguasaan secara yuridis, walaupun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun bisa juga penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak lain contohnya jika seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri tetapi disewakan kepada pihak lain. Dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Contohnya yaitu penguasaan secara yuridis oleh Bank dalam utang piutang kreditor sebagai pemegang hak jaminan atas tanah tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA.

Penulis juga dalam hal ini menyoroti penguasaan tanah yang dilakukan oleh pihak Tuan Liyas atas tanah milik PT Pertani (Persero). PT Pertani telah melakukan pelaporan atas pembongkaran bangunan penggilingan padi yang ada di atas tanah tersebut, namun setelah itu tidak ada tindak lanjut dari PT Pertani atas adanya tindakan tersebut, penulis pun mengetahui hal tersebut, ketika di tahun 2013 hanya menyisakan 1 (satu) bangunan, namun di tahun 2018 bangunan tersebut sudah dirobohkan dan diganti dengan bangunan baru dan sebuah pos satpam dan lahan tersebut sekarang dijadikan tempat parkir bus.

Mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh pihak tuan liyas, seharusnya BPN Kabupaten Bekasi Melakukan Penelitian atas tanah tersebut Karena berdasarkan pengakuan dari pihak PT Pertani (persero) tidak lagi memanfaatkan dan menguasai tanah tersebut sejak tahun 2010. BPN Kabupaten Bekasi Seharusnya Melakukan Penelitian atas tanah tersebut karena ditelantarkan oleh PT Pertani sebagai pemegang sertipikat HGB atas tanah tersebut. Seharusnya PT Pertani tanah yang telah memperoleh dasar penguasaan dari pejabat yang berwenang sejak diterbitkan izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah tersebut. Dalam hal ini pemegang hak wajib memberikan laporan kepada BPN mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut sesuai dengan keputusan pemberian hak dan penguasaan atas tanah tersebut dari pejabat yang berwenang.

Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum. Hak penguasaan tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam penguasaan atas tanah, adalah memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan, menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya, mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya dan mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

Apakah tanah tersebut dapat di indikasikan tanah terlantar atau tidak, seperti yang diketahui dalam putusan tidak menyebutkan bahwa BPN Kabupaten Bekasi telah melakukan penelitian atas tanah tersebut dan mengirimkan surat kepada PT Pertani (Persero) untuk pengumpulan data mengenai tanah terlantar. Jika dilihat dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2010 tentang tata cara penertiban tanah terlantar BPN lalu melakukan identifikasi dan penelitian atas data-data yang didapat meliputi aspek administrasi dan aspek lapangan meliputi hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkannya sertipikat, tanah yang telah memperoleh izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang terhitung sejak berakhirnya dasar penguasaan tanah tersebut dengan berdasarkan pertimbangan lamanya tanah tersebut ditelantarkan dan/atau luas tanah yang terindikasi terlantar. Tanah milik BUMN yang terindikasi sebagai tanah terlantar. Pasal 3 huruf b PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar menyebutkan, bahwa Tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

Unsur-unsur dalam Pasal 3 huruf b PP No. 11 Tahun 2010 yaitu Tanah yang dikuasai Pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung Pasal 49 Undang-undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai pemerintah pusat/daerah harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah Yang bersangkutan. Tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya. Pengertian tidak sengaja diatur dalam penjelasan Pasal 3 huruf b PP No. 11 Tahun 2010. Yaitu, karena keterbatasan anggaran negara/daerah untuk mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

Melihat fakta tersebut PT Pertani (persero) telah menelantarkan tanah tersebut dan tidak memanfaatkan lagi tanah tersebut sesuai dengan keputusan pemberian hak dan penguasaan atas tanah tersebut. Penelantaran tersebut menjadikan PT Pertani lalai dalam menjalankan tanggungjawab sebagai BUMN dan memenuhi hak dan kewajiban sebagai pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut.

### **3. PENUTUP**

#### **3.1. Simpulan**

1. Simpulan penulis terhadap Asset tanah Hak Guna Bangunan milik milik PT Pertani (persero) sebagai Badan Usaha Milik Negara yang belum dibalik nama sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Mekarsari Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi adalah tanah tersebut telah berubah statusnya menjadi tanah Negara setelah jangka waktu dari Hak Guna Bangunan tersebut habis karena tanah tersebut berasal dari tanah Negara. Adapun kedudukan dari PT. Pertani (Persero) sebagai pemegang hak guna bangunan telah habis. Sehingga PT Pertani secara langsung tidak melaksanakan kewajiban sebagai pemegang hak atas tanah tersebut untuk mendaftarkannya di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi. Adapun pengajuan hanya sampai pada dikeluarkannya surat ukur, tidak sampai dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah atas nama PT Pertani (Persero). Bahkan sejak 2 tahun sebelum jangka waktu hak guna bangunan tersebut habis PT Pertani tidak melakukan perpanjangan ataupun pembaruan hak atas tanah atas tanah tersebut. Jadi tanah tersebut seharusnya menjadi tanah Negara.
2. Keabsahan Penguasaan tanah atas tanah dalam perkara tersebut oleh PT Pertani (persero) tidak dilaksanakan sebagaimana asas pemanfaatan hak atas tanah yang telah diberikan. PT Pertani (persero) dalam hal ini sebagai pemegang hak seharusnya menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik, sebagai tanggung jawab sebagai pemegang hak atas tanah tersebut dan juga bertanggung jawab terhadap status PT. Pertani (persero) sebagai Badan Usaha Milik Negara. Penguasaan tanah oleh pihak Tuan Liyas tidak dibenarkan dan melanggar hukum, karena melakukan penyerobotan atas tanah tersebut.

#### **3.2. Saran**

Sebaiknya setiap Badan Usaha Milik Negara khususnya PT Pertani (Persero) mendata seluruh asset-asset tanah yang dimiliki dan melaksanakan kewajibannya mendaftarkan dan membalik nama asset-asset tanahnya, serta PT Pertani (persero) melaksanakan tanggung jawabnya sebagai pemegang hak atas

tanah tersebut untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan hak yang diberikan sehingga tanah tersebut tidak ditelantarkan dan untuk PT Pertani (persero) untuk melakukan pendaftaran dan penbaruan hak atas tanah tersebut, sehingga tidak akan terjadi sengketa lagi di masa yang akan datang. adapun dalam hal ini PT Pertani (persero) dan segera melaksanakan eksekusi tanah tersebut, sehingga dapat dimanfaatkan sebagaimana fungsi dan hak yang diberikan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pertaturan Dasar Poko-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-undang Tentang Badan Usaha Milik Negara*, UU No. 19 Tahun 2003, LN No.70 Tahun 2003, TLN No. 4297.

\_\_\_\_\_. *Undang-undang Tentang Tentang Perbendaharaan Negara*, UU No. 1 Tahun 2004, LN No.5 Tahun 2004, TLN No. 4355.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996. LN No. 58 Tahun 1996. TLN No 3643.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3693.

\_\_\_\_\_. Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. PP No. 4 Tahun 2010. LN No. 16 Tahun 2010. TLN No 5098.

\_\_\_\_\_. Indonesia, *Kepala Badan Pertanahan Nasioanal, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar. Nomot PKBPN No. 4 Tahun 2010*.

*Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2007.

### B. Buku

Hardjowigeno, Sarwono dan Widiatamaka. *Evaluasi Kesesuaian Lahan & Perencanaan Tata Guna Laha*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2003.

Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999.

- Iskandar, Mukadir. *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*. Jakarta: Lentera Ilmu Cendikia, 2014.
- Ismayana, Samun. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.
- Ismayana, Samun. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.
- Kolopaking, Anita D A. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*. Bandung: PT Alumni, 2013.
- Mamudji, Sri *et. Al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muchsin, *et al. Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: PT Refika Aditama, 2010.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2008.
- Mustofa dan Suratman. *Penggunaan Hak Atas Tanah untuk Industri*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Parlindungan, A P. *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA Cetakan IV* Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Parlindungan, A P. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Bandung: Alumni, 1978.
- Parlindungan, A P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Cetakan ke IV*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Parlindungan, A P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia Cetakan ke II*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Parlindungan, A P. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria Cetakan IX*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Peranginangin, Effendi. *Tata Cara Permohonan Hak Baru Atas Tanah Bekas Hak Barat*. Jakarta: ESA Study Club, 1980.
- Ridwan. *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam* (Jakarta, BADAN LITBANG DAN DIKLAT KEMENTERIAN AGAMA RI, 2010.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Santoso, Urip. *Pendaftarandan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2014

- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2014.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : PT.RajaGrafindo, 1994.
- Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003.
- Suhariningsih. *Tanah Terlantar*. Jakarta: Prestasi Pusaka, 2009.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012.
- Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Sutendi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika 2008.