

**Pewarisan Hak Prioritas Atas Hak Guna Bangunan Yang Sudah Habis
Jangka Waktunya
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019)**

Salsabila, Arsin Lukman, Akhmad Budi Cahyono

Abstrak

HGB yang sudah kedaluwarsa seharusnya tidak dapat dijadikan sebagai objek warisan. Namun dalam beberapa putusan pengadilan, seperti contohnya dalam kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019, Majelis Hakim justru menetapkan objek sengketa, yang merupakan tanah bersertipikat HGB kedaluwarsa, sebagai harta warisan bersama yang belum dibagi di antara para ahli waris. Keputusan tersebut diambil karena hukum tanah nasional kita mengenal adanya hak prioritas, yakni hak untuk didahulukan dalam mengajukan permohonan hak atas tanah baru ke Kantor Pertanahan. Selama tanah masih dibutuhkan, hak itu melekat pada bekas pemegang haknya. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai ketentuan pewarisan hak prioritas; serta prosedur peralihan hak prioritas tersebut beserta derivatifnya kepada para ahli waris. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif. Tipologi penelitiannya merupakan penelitian *problem-identification*. Hasil penelitian yang didapat adalah ketentuan mengenai hak prioritas ini didasarkan pada Pasal 5 KEPPRES 32/1979. Dari Pasal tersebut diketahui bahwa urutan penerima hak prioritas adalah 1) bekas pemegang hak dan apabila tidak ada, maka diberikan kepada 2) rakyat yang menduduki. Pada dasarnya hak prioritas tidak dapat beralih atau dialihkan dengan cara apa pun termasuk pewarisan. Namun dalam praktiknya, apabila pemegang hak meninggal dunia, Pemerintah melalui Kantor Pertanahan dapat memberikan hak prioritas kepada ahli warisnya, dengan syarat para ahli waris tersebut sudah menguasai tanah sejak lama dan sungguh-sungguh menginginkan tanah tersebut. Prosedur yang dilakukan oleh ahli waris adalah permohonan hak atas tanah. Supaya dapat timbul kepastian hukum bagi masyarakat, Pemerintah diharapkan dapat membuat aturan secara eksplisit mengenai ketentuan hak prioritas ini.

Kata kunci: HGB, Kedaluwarsa, Hak Prioritas

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi setiap orang, baik dalam kedudukannya sebagai individu ataupun sebagai anggota masyarakat. Sejak lahir sampai meninggal dunia, tanah merupakan bagian tak terpisahkan dari kehidupan seseorang. Tanah merupakan faktor pendukung utama dalam terselenggaranya kehidupan dan kesejahteraan manusia. Kebutuhan tanah tidak hanya terbatas untuk kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh kembangnya seseorang di dalam lingkungan sosial, politik, ekonomi dan budaya.

Tanah merupakan hal yang cukup sensitif untuk dibahas, maka dari itu tidak dapat dipungkiri permasalahan tentang tanah banyak terjadi di masyarakat. Sengketa tentang pertanahan dapat terjadi antara individu dengan individu, individu dengan badan hukum, maupun individu dengan Negara.

Melihat betapa pentingnya tanah bagi keberlangsungan hidup manusia, maka tak heran jika saat ini telah dibuat peraturan khusus yang membahas tentang pertanahan. Undang-Undang yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia telah disahkan sejak tanggal 24 September 1960, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Tujuan lahirnya UUPA, antara lain:¹

1. “Meletakkan dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam Hukum Pertanahan; dan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian Hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.”

Secara etimologi (ilmu asal usul kata) istilah agraria berasal dari bahasa Latin “ager” (lapangan, pedusunan, wilayah, tanah negara). Mirip dengan kata itu adalah “aggar” (tanggul penahan, pematang, tanggul sungai, jalan tambak, reruntuhan tanah, bukit). Dari pengertian itu jelas bahwa istilah “agraria” mencakupi bukan saja tanah atau pertanian melainkan juga hal-hal yang lebih luas (pedusunan, wilayah, bukit) di mana terdapat tanaman, air, sungai, hewan, mineral dan bahan tambang (*mine*) dan komunitas manusia. Semua arti tersebut memberi kesan bahwa yang ditekankan memang pada tanah, sebab karena tanahlah yang mewadahi semuanya.²

Setelah diterbitkannya UUPA, terjadi perubahan struktur yang drastis dalam hukum pertanahan. Perubahan tersebut bersifat mendasar karena baik struktur perangka hukum, konsep maupun isinya, harus disesuaikan dengan kepentingan rakyat Indonesia. Aturan kolonial Belanda atas tanah jajahannya dicabut, yang diberlakukan terhadap tanah-tanah di Indonesia adalah Hukum Adat. UUPA merupakan titik balik dari regulasi yang hanya menguntungkan kolonial menjadi pengaturan hukum tanah yang dipegang langsung oleh pemerintah Indonesia. Dengan lahirnya UUPA, keseragaman hukum tanah nasional menjadi terwujud.

¹Indonesia, *Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria*, Penjelasan Umum angka 1.

²Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria Untuk Pemula*, <https://binadesa.org/gunawan-wiradi-reforma-agraria-untuk-pemula/>, diakses 28 November 2020.

Konsep Hak Menguasai Negara yang sebelumnya telah diperkenalkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat kemudian lebih diperinci dan diperluas pengertiannya dalam UUPA.³ Sesuai dengan Penjelasan UUPA, maka Hak Menguasai Negara tersebut meliputi atas bumi, air dan ruang angkasa, baik yang sudah ada hak seseorang maupun yang tidak/belum ada. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa jauh Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan haknya, sampai di situlah batas kekuasaan Negara tersebut.⁴

Melalui Putusan Nomor 001-021-022/PUU-I/2003, Mahkamah Konstitusi menafsirkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Menguasai Negara dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut mencakup 5 (lima) pengertian, yaitu (a) Negara merumuskan kebijakan (*beleid*), (b) melakukan pengaturan (*regelendaad*) dalam hal kewenangan legislasi (DPR + Pemerintah) dan regulasi (Pemerintah), (c) melakukan pengurusan (*bestuurdaad*) seperti pemberian dan pencabutan izin, (d) melakukan pengelolaan (*beheerdaad*) melalui mekanisme pemilikan saham atau keterlibatan langsung BUMN/BUMD dan (e) melakukan pengawasan (*toezichthoudendaad*) oleh Pemerintah dalam rangka pengendalian, untuk tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁵

Dalam tafsir Olan Sitorus, Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, hubungan hukum yang lain, seperti dalam bentuk 'hak atas tanah' merupakan bagian dari isi kewenangan melakukan pengurusan (*bestuursdaad*). Dengan demikian, penentuan hubungan hukum dengan tanah dalam bentuk hak atas tanah dan ijin terhadap pemanfaatan sumber daya agraria lainnya (termasuk konsesi dan lisensi) merupakan salah satu isi dari kewenangan Hak Menguasai Negara di bidang sumber daya agraria.⁶ Maka dengan kewenangan tersebut, Negara dapat memberikan hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) kepada subjek hukum, baik publik maupun privat. Di samping itu Negara juga dapat menarik kembali hak-hak tersebut apabila menurut Negara terdapat kepentingan-kepentingan umum yang menghendakinya.

Di antara hak-hak atas tanah yang lain, Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Turun-temurun artinya Hak Milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, namun juga dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat menunjukkan jangka waktu Hak Milik yang tidak terbatas. Terpenuh, maksudnya adalah Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, dapat menjadi induk dari hak

3 Maria R. Ruwastuti, Noer Fauzi, Dianto Bachriadi, *Penghancuran Hak Masyarakat Adat Atas Tanah: Sistem Penguasaan Tanah Sengketa Dan Politik Hukum Agraria*, (Bandung: KPA, 1997), hlm. 96.

4 A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hlm. 39.

5 Mahkamah Konstitusi, Putusan Nomor 001-021-022/PUU-I/2003.

6 Olan Sitorus, "Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria (Studi Awal terhadap Konsep Hak Atas Tanah dan Ijin Usaha Pertambangan)", *Bhumi* Vol. 2 No. 1 (Mei 2016), hlm. 2.

atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lain.⁷

Hak Milik merupakan hak atas tanah yang bersifat tetap, sedangkan HGU, HGB dan HP merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara (mempunyai jangka waktu penguasaan atas tanah). Pengaturan jangka waktu HGU, HGB dan HP telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Hak atas tanah sebagaimana disebut di atas dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Salah satu cara peralihannya ialah melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi demi hukum yang artinya dengan meninggalnya pewaris maka ahli warisnya memperoleh hak pemilikan atas harta dan kekayaan pewaris. Peralihan atas hak waris yang berupa tanah dibuktikan melalui surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris dan diketahui atau disahkan oleh pejabat yang bewenang. Dengan surat keterangan waris tersebut, kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini sangat penting dilakukan agar ahli warisnya mempunyai kekuatan hukum.⁸

Akan tetapi mengenai peralihan ini, bagi pemegang hak atas tanah yang memiliki jangka waktu, misalnya HGB, harus memerhatikan jangka waktu haknya, karena apabila jangka waktu tersebut telah berakhir, HGB akan hapus dan tanah akan kembali pada status asal dari tanah tersebut. Namun, terkait hal ini hukum tanah nasional kita ternyata mengenal adanya Hak Prioritas, yakni hak untuk didahulukan dalam mengajukan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Hak itu diberikan kepada bekas pemegang hak yang masih menguasai tanah bekas haknya. Lantas apabila dikaitkan dengan peralihan hak atas tanah melalui pewarisan di atas, akan timbul pertanyaan, bagaimana jika bekas pemegang hak sudah meninggal dunia? Apakah hak prioritas tersebut hapus dengan meninggalnya bekas pemegang hak? Ataukah dapat diwariskan kepada ahli warisnya?

Contoh kasus yang akan digunakan untuk menjelaskan permasalahan ini terdapat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019. Dalam kasus tersebut, tanah yang disengketakan merupakan tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya sejak tahun 1994. Dalam amar putusannya, walaupun hak atas tanah telah hapus hingga mengakibatkan status tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, Majelis Hakim tetap menetapkan anak-anak Pewaris sebagai ahli waris dan tanah sengketa tersebut sebagai objek warisan yang belum dibagi di antara mereka.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dirumuskan 2 (dua) permasalahan sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakah ketentuan pewarisan hak prioritas?
- 2) Bagaimanakah prosedur perolehan hak atas tanah dengan hak prioritas bagi ahli waris terkait kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019?

⁷Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana-Prenada Media, 2013), hlm. 92-93.

⁸Eka Puji Setyarini, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* (2014), hlm. 4-5.

1.3. Metode Penelitian

Metodologi berasal dari bahasa Yunani yaitu “metodos” dan “logos”. Kata “metodos” terdiri dari dua suku kata yaitu “metha” yang berarti melalui atau melewati dan “hodos” yang berarti jalan atau cara. Sedangkan “logos” berarti ilmu. Jadi metodologi adalah cara atau ilmu-ilmu yang dipakai untuk menemukan kebenaran menggunakan penelusuran dengan tata cara tertentu dalam menemukan kebenaran, tergantung dari realitas apa yang dikaji, dan metodologi penelitian adalah sekumpulan kegiatan, peraturan serta prosedur yang dipakai oleh peneliti suatu disiplin ilmu.⁹

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau norma-norma hukum tertulis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang mana terbagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari:
 - (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
 - (3) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
 - (4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
 - (5) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- b. Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari penelitian dan penulisan di bidang hukum yang diperoleh dari literatur hukum meliputi Buku, Jurnal, dan Tesis.
- c. Bahan Hukum Tertier, yang terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi kepustakaan atau dokumen. Semua data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan pendekatan kualitatif.

2. PEMBAHASAN

2.1. Kasus Posisi

Perkara yang menjadi objek penelitian dalam tesis ini didapat dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019, di mana permasalahan utama yang diteliti ialah terkait peralihan HGB yang telah kedaluwarsa melalui pewarisan.

Dalam putusan tersebut, diketahui bahwa M meninggal dunia pada tahun 2000 dengan meninggalkan 3 (tiga) orang anak. Selama hidupnya, M sudah menikah sebanyak 3 (tiga) kali. Dari pernikahan pertamanya dengan Almarhumah Nyonya C, M dikarunia 2 (dua) orang anak yakni PAU dan JAC. Setelah Nyonya C meninggal dunia, M menikah lagi dengan Almarhumah Nyonya T dan dikarunia seorang anak bernama JOH. Kemudian setelah Nyonya T meninggal dunia, M melangsungkan pernikahan ketiganya dengan Nyonya O. Dari pernikahan yang ketiga tersebut, M tidak dikarunia anak.

⁹ Syafnidawaty, *Perbedaan Metodologi Penelitian Dan Metode Penelitian*, <https://raharja.ac.id/2020/10/26/perbedaan-metodologi-penelitian-dan-metode-penelitian/>, diakses 29 November 2020.

Semenjak M meninggal dunia belum pernah dilakukan pembagian warisan. Harta yang ditinggalkan M adalah berupa 1 (satu) bidang tanah termasuk bangunan di atasnya, yang terletak di Kramat Kwitang I E Nomor 10, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, seluas 198 m², berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111/Kwitang (yang berakhir pada tanggal 31 Juli 1994). Tanah dan bangunan tersebut selanjutnya disebut ‘tanah sengketa’. Tanah sengketa dibeli pada tahun 1965 dan terdaftar atas nama istri M dari perkawinannya yang kedua, yakni Almarhumah Nyonya T.

Penggugat dalam kasus ini adalah anak M dari perkawinannya yang pertama, yakni PAU, beralamat di Jalan Kramat Kwitang I E No. 10, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat. Sedangkan yang menjadi Tergugat adalah:

- 1) JOH, beralamat di Jalan Kramat Kwitang I E No. 10, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, sebagai TERGUGAT I;
- 2) JAC, beralamat di Bantar Kawung RT. 02 RW. 05, Kelurahan Nagasari, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, sebagai TERGUGAT II.

Gambaran perkara sebagaimana tertulis dalam surat gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:¹⁰

Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II adalah sama-sama anak kandung dari Almarhum M berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 16 Februari 2009. Almarhum M meninggal dunia pada tanggal 25 Agustus 2000 berdasarkan Surat Keterangan Kematian yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kotamadya Jakarta Pusat Nomor 5011.755.2 tanggal 25 Agustus 2000.

Meskipun sama-sama anak kandung dari almarhum M, namun Almarhum M telah menikah sebanyak 3 (tiga) kali. Pernikahan pertamanya ialah dengan Almarhumah C (telah meninggal dunia pada tahun 1961). Dari pernikahan tersebut lahirlah 2 (dua) orang anak yaitu Tergugat II yang lahir pada tanggal 6 Agustus 1954 dan Penggugat yang lahir pada tanggal 1 Oktober 1955. Setelah Almarhumah C meninggal, Almarhum M menikah lagi dengan Almarhumah T yang meninggal pada tanggal 9 April 1981 berdasarkan Kutipan Akte Kematian Nomor 18/1981 tanggal 11 April 1981. Dari pernikahan tersebut, lahirlah Tergugat I pada tanggal 30 Juni 1967. Setelah Almarhumah T meninggal, Almarhum M menikah dengan Almarhumah O pada tanggal 15 Agustus 1981, namun hingga yang bersangkutan meninggal pada tanggal 29 Agustus 2011, pernikahan tersebut tidak menghasilkan keturunan.

Melihat dari fakta-fakta tersebut maka secara hukum, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dapat dinyatakan sebagai ahli waris, hal mana sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 16 Februari 2009.

Almarhum M yang merupakan orangtua Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II ternyata meninggalkan 1 (satu) bidang tanah yang berdiri bangunan di atasnya sebagai harta warisan bersama yang masih ada dan belum dibagi yang terletak di Kramat Kwitang I E No. 10, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, Seluas 198 m² berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 111/Kwitang (yang berakhir pada tanggal 31 Juli 1994) dengan batas-batas sebagai berikut:¹¹

- | | |
|---------------|------------------------|
| Sebelah Utara | : Bekas E. 6503 sisa, |
| Sebelah Timur | : Bekas E. 6503 sisa , |

10 Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Putusan No. 31/PDT/2018.PT.DKI., hlm. 2-4.

11 *Ibid.*, hlm. 3

Sebelah Selatan : Jalan Kramat Kwitang I E,
Sebelah Barat : Bekas E. 6503 sisa,
selanjutnya disebut 'objek sengketa'.

Objek sengketa saat ini ditempati oleh Tergugat I. Karena tanah dan bangunan tersebut merupakan harta peninggalan yang merupakan harta warisan bersama, maka Penggugat menyampaikan secara baik-baik agar harta warisan bersama tersebut dibagi secara merata dan adil menurut hukum. Namun Tergugat I tetap bersikeras bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah miliknya karena sertifikat HGB tercatat atas nama ibunya, yakni Almarhumah T yang telah meninggal pada 9 April 1981.

Bahwa, oleh karena objek sengketa merupakan harta warisan bersama yang belum dibagi secara adil menurut hukum kepada Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat menuntut kepada Tergugat I agar harta warisan bersama berupa tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas, segera dibagi dan jika tidak berhasil dibagi secara natura maka harus dilelang melalui lelang negara dan hasilnya diserahkan dan dibagikan kepada Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II.¹²

2.2. Ketentuan Pewarisan Hak Prioritas

UUPA mengatur bahwa apabila jangka waktu hak atas tanah, dalam hal ini Hak Guna Bangunan, telah berakhir, status tanahnya secara hukum menjadi kembali ke status asal dari tanah tersebut. Apabila Hak Guna Bangunan berasal dari tanah Negara, maka berakhirnya jangka waktu hak mengakibatkan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Dengan demikian bekas pemegang Hak Guna Bangunan menjadi tidak memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum lagi atas tanah bekas haknya tersebut.

Namun, hapusnya Hak Guna Bangunan karena berakhirnya jangka waktu tidak serta merta menyebabkan siapa saja dapat mengambil alih tanah bekas hak tersebut. Hal ini dikarenakan praktik administrasi pertanahan selama ini menunjukkan bahwa kepada bekas pemegang hak diberikan apa yang disebut oleh birokrasi pertanahan sebagai "hak prioritas".¹³ Hak prioritas atas tanah dimaknai sebagai hak untuk mendapat prioritas pertama atau diutamakan/didahulukan berdasarkan urutan-urutan penerima hak atas tanah untuk memperoleh pengakuan, pemberian/penetapan hak-hak atas tanah.¹⁴

Pengaturan tentang hak prioritas dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur secara tegas. Namun dalam beberapa putusan pengadilan yang menghadirkan staf kantor pertanahan sebagai saksi, para staf kantor pertanahan tersebut kerap menyebutkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (selanjutnya disebut KEPPRES 32/1979) sebagai dasar hukum hak prioritas.

Seperti dalam Penetapan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 66/Pdt.P/2015/PN.Kdr, saksi yang diajukan pemohon bekerja di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri yaitu Jasmito Bagyo, S.H., M.H., dengan jabatan sebagai Kepala Subseksi Pertanahan dan

¹² *Ibid.*, hlm. 4

¹³ Sitorus, "Penataan Hubungan Hukum", hlm. 3.

¹⁴ Dian Aries Mujiburohman, "Problematisa Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir", *Bhumi* Vol. 2 No. 2 (November 2016), hlm. 152.

Mochamad Choiruman, dengan jabatan sebagai staf bagian Perkara Pertanahan. Dalam persidangan, keduanya membuat pernyataan sebagai berikut:

“Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32/1979 prioritas pertama diberikan kepada pemegang hak, apabila pemegang hak meninggal dunia kepada ahli warisnya, dengan syarat bahwa Pemohon benar-benar menguasai tanah tersebut sudah lama dan Pemohon sungguh- sungguh menginginkan tanah tersebut.”

KEPPRES 32/1979 memang mengatur tentang prioritas, tepatnya pada Pasal 5 yang dengan jelas menyebutkan bahwa “tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.”

Apabila melihat isi Pasal tersebut saja tanpa melihat pernyataan staf Kantor Pertanahan, seharusnya urutan penerima hak prioritas adalah sebagai berikut:

- (1) bekas pemegang hak tanah;
- (2) rakyat yang menduduki tanah.

Dengan melihat urutan di atas, maka timbulah pertanyaan. Apakah hak prioritas dapat diwariskan?

Apabila pemegang hak atas tanah yang memiliki jangka waktu, misal Hak Guna Bangunan, meninggal dunia sebelum jangka waktu haknya berakhir, maka sudah jelas bahwa yang diwariskan kepada ahli warisnya adalah hak atas tanahnya. Tetapi jika jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir sebelum pemegang hak atas tanahnya meninggal dunia, maka yang dimiliki bekas pemegang hak hanyalah hak prioritas, bukan hak atas tanahnya karena hak atas tanah telah hapus, demikian apakah hak prioritas tersebut dapat diwariskan?

Untuk menjawab permasalahan tersebut, pertama-tama akan dijabarkan bagaimana ketentuannya dalam hukum waris perdata.

Di dalam Hukum Waris, dikenal beberapa istilah yang sering dipergunakan, yaitu:

- (1) Pewaris, yaitu orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan.
- (2) Ahli waris, yaitu orang yang menggantikan kedudukan pewaris dalam bidang hukum kekayaan, karena meninggalnya si pewaris dan berhak menerima harta peninggalan pewaris.
- (3) Harta warisan, yaitu keseluruhan harta kekayaan yang berupa aktiva dan pasiva yang ditinggalkan oleh si pewaris setelah dikurangi dengan semua utangnya.

Pasal 833 KUHPdata menyebutkan bahwa sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal. Namun pada prinsipnya, yang dapat diwariskan adalah hak dan kewajiban pewaris di bidang harta kekayaan. Kekayaan (*vermogen*) adalah semua hak-hak dan kewajiban yang dipunyai orang, yang mempunyai nilai uang. Jadi hak-hak dan kewajiban yang tidak mempunyai nilai uang, seperti hak dan kewajiban tertentu yang berasal dari hubungan hukum kekeluargaan, tidak beralih kepada para ahli warisnya. Misalnya hak marital (*Maritale Macht*), hak wali atas orang yang ditaruh di bawah perwalian dan kewajiban pengampu

(*curator*) atas *curandus*, di mana kesemua hak-hak tersebut tidak dapat diwariskan atau diwarisi oleh para ahli waris.¹⁵

Akan tetapi terdapat pula hak dan kewajiban dalam harta kekayaan yang tidak diwariskan yaitu antara lain:

a. *Lastgeving* atau pemberian kuasa

Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menyebutkan bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampunannya atau pailitnya si pemberi kuasa, dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa. Jadi, apabila pemberi atau penerima kuasa meninggal dunia, sementara kuasa tersebut belum dilaksanakan atau belum selesai dilaksanakan, maka kuasa tersebut tidak dapat diwariskan kepada ahli warisnya baik dari penerima maupun pemberi kuasa.

b. Suatu perikatan yang walaupun mempunyai sifat Hukum Kekayaan (*vermogensrechtelijke verbintenissen*), tetapi berasal dari hukum keluarga, maka perikatan disebut juga tidak termasuk dalam warisan¹⁶

Misal Tuan A mempunyai kewajiban untuk memberi nafkah hidup (alimentasi) kepada bekas istrinya dari perkawinan pertama. Apabila Tuan A meninggal dunia, maka janda Tuan A dari perkawinan kedua, yakni Nyonya C, sebagai ahli waris tunggal dari Tuan A, tidak akan mewarisi kewajiban alimentasi terhadap bekas istri Tuan A tersebut.

c. Keanggotaan dalam Persekutuan

Pasal 1646 ayat (4) KUHPerdata menyebutkan bahwa persekutuan berakhir jika salah seorang sekutu meninggal atau ditaruh di bawah pengampuan, atau dinyatakan pailit.

d. Hubungan kerja yang bersifat sangat pribadi

Hubungan kerja yang mengandung kewajiban prestasi yang berhubungan erat sekali dengan si pewaris. Misal, Tuan A adalah seorang pelukis. Ia menerima pekerjaan untuk membuat lukisan potret seseorang, namun sebelum sempat dibuat, Tuan A terlebih dahulu meninggal dunia. Maka, kewajiban Tuan A untuk membuat lukisan tersebut tidak diwariskan ke ahli warisnya.

Hak-hak yang timbul tersebut lahir dari hak kebendaan atau harta kekayaan yang dimiliki oleh orang lain (bukan pewaris) sehingga peristiwa kematian tidak mengakibatkan peralihan hak tersebut kepada para ahli waris.

Jika dihubungkan dengan hak prioritas, dalam pemahaman penulis, oleh karena hak prioritas bukanlah suatu hak seperti hak-hak atas tanah dalam UUPA, melainkan hanya hak untuk didahulukan dalam mengajukan permohonan hak atas tanah baru ke Kantor Pertanahan, maka hak prioritas ini tidak termasuk ke dalam hak yang dapat diwariskan.

Sementara apabila ditinjau dari hukum agraria, selama ini tidak ada aturan yang tegas mengenai hak prioritas. Istilah 'prioritas' sendiri hanya ditemukan dalam Pasal 5 KEPPRES

15 J. Andy Hartanto, *Hak Waris Anak Luar Kawin Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi*, (Surabaya: CV Jakad Publishing, 2017), hlm. 21.

16 *Ibid.*

32/1979 sebagaimana telah disebut di atas. Selain KEPPRES 32/1979 tersebut, dasar hukum pemberian hak (prioritas) untuk lebih diutamakan dalam memperoleh kembali tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis jangka waktunya juga terdapat dalam Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal (selanjutnya disebut KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998), yang berbunyi sebagai berikut:¹⁷

- (1) “Dengan keputusan ini:
 1. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
 2. tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.
- (2) Untuk pemberian Hak Milik tersebut penerima hak harus membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku.”

Melihat isi Pasal tersebut, terutama pada ayat (1) poin 2 di atas, walaupun tidak ada penyebutan istilah ‘prioritas’, namun kita mengetahui bahwa tanah Hak Guna Bangunan yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang haknya, atas permohonan yang bersangkutan dapat diberikan Hak Milik kepadanya. Pasal ini termasuk sebagai dasar hukum pemberian Hak Prioritas, sebab tanah Hak Guna Bangunan yang sudah habis jangka waktunya sekalipun, selama masih dipunyai oleh bekas pemegang haknya berdasarkan Pasal tersebut dapat dimohonkan pemberian hak atas tanah. Itu artinya habisnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tidak serta merta menjadikan bekas pemegang hak tidak berhak lagi atas tanah tersebut, sebab ia masih memiliki hak prioritas, yakni hak untuk didahulukan dalam mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanahnya kembali bahkan meningkatkannya menjadi Hak Milik.

Selain dalam kedua Pasal tersebut, memang tidak ada aturan yang tegas terkait hak prioritas. Akan tetapi dalam praktik, dilihat dari banyaknya putusan pengadilan yang menyebutkan adanya hak prioritas ini maka dapat disimpulkan bahwa hukum pertanahan kita jelas mengakui eksistensinya. Selain dalam Penetapan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 66/Pdt.P/2015/PN.Kdr sebagaimana telah disebut, ada banyak sekali putusan dan penetapan terkait hak prioritas yang dikeluarkan pengadilan.

Terkait bisa tidaknya hak prioritas diwariskan, dalam artikel berjudul “Hak Prioritas Dalam Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Habis Jangka Waktunya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal”, penulis artikel melakukan wawancara dengan Muliadi, yang memiliki jabatan sebagai Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Beliau menyebutkan bahwa subjek hak prioritas adalah yang namanya tercatat di dalam sertipikat (bekas pemegang hak). Akan tetapi, apabila bekas pemegang hak sudah meninggal dan

¹⁷ Indonesia, Kementerian Agraria, *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal*, KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998, Ps. 1.

mempunyai ahli waris, maka ahli waris dapat menjadi subjek hak untuk mengajukan permohonan hak dan jika dalam kondisi bekas pemegang hak dan ahli waris tidak ada, maka tanah tersebut dikuasai oleh Negara. Dari pernyataan tersebut, demikian dapat disimpulkan bahwa selama ahli waris dapat membuktikan bahwa ia menguasai tanah tersebut dengan iktikad baik, tanpa ada sengketa dengan pihak lain, maka ia berhak memperoleh hak prioritas yang semula dimiliki oleh bekas pemegang hak.

Salah satu kasus pewarisan hak prioritas atas tanah Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir terjadi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019. Dalam kasus tersebut, M meninggal dunia pada tahun 2000 dengan meninggalkan 3 (tiga) orang anak. Selama hidupnya, M sudah menikah sebanyak 3 (tiga) kali. Dari pernikahan pertamanya dengan Almarhumah Nyonya C, M dikaruniai 2 (dua) orang anak yakni PAU dan JAC. Setelah Nyonya C meninggal dunia, M menikah lagi dengan Almarhumah Nyonya T dan dikaruniai seorang anak bernama JOH. Kemudian setelah Nyonya T meninggal dunia, M melangsungkan pernikahan ketiganya dengan Nyonya O. Dari pernikahan yang ketiga tersebut, M tidak dikaruniai anak.

Semenjak M meninggal dunia belum pernah dilakukan pembagian warisan. Harta yang ditinggalkan M adalah berupa 1 (satu) bidang tanah termasuk bangunan di atasnya, yang terletak di Kramat Kwitang I E Nomor 10, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, seluas 198 m², berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111/Kwitang (yang berakhir pada tanggal 31 Juli 1994). Tanah dan bangunan tersebut selanjutnya disebut 'tanah sengketa'. Tanah sengketa dibeli pada tahun 1965 dan terdaftar atas nama istri M dari perkawinannya yang kedua, yakni Almarhumah Nyonya T.

Sebagaimana yang telah disebut di atas, Hak Guna Bangunan dari tanah sengketa telah berakhir sejak tanggal 31 Juli 1994 dan pemegang sertifikatnya pun, yakni Nyonya T, telah meninggal dunia sejak tahun 1981. Hal itu menjadikan hak atas tanah tersebut hapus. Sebab sebagaimana yang kita ketahui, Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara yang mana jangka waktu haknya sudah kedaluwarsa dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui oleh bekas pemegang hak mengakibatkan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Namun dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim pada tingkat kasasi menimbang bahwa walaupun sertipikat Hak Guna Bangunan atas objek yang dipertanyakan telah berakhir pada tanggal 31 Juli 1994, oleh karena faktanya keluarga yang bersangkutan telah menempati objek tersebut sejak lama sampai sekarang, maka yang bersangkutan mempunyai hak prioritas untuk mendapatkan hak dari harta warisan setelah melalui proses ke Badan Pertanahan Nasional.

Demikian jelas bahwa yang beralih dari Almarhumah Nyonya T selaku bekas pemegang hak bukanlah hak atas tanahnya langsung, melainkan hanya hak prioritasnya saja. Dengan adanya hak prioritas tersebut, para ahli waris dapat mendapatkan derivatif (turunan)-nya, yakni hak atas tanah dari tanah tersebut dengan mengajukan proses permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Jakarta Pusat.

2.3. Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah dengan Hak Prioritas Bagi Ahli Waris

Selama ini tidak ada aturan khusus terkait prosedur pemberian hak prioritas, namun dalam Penetapan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 66/Pdt.P/2015/PN.Kdr, saksi-saksi yang bekerja di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri, yakni Jasmito Bagyo, S.H., M.H. dan

Mochamad Choiruman, yang berturut-turut menjabat sebagai Kepala Subseksi Pertanahan dan staf bagian Perkara Pertanahan membuat pernyataan bahwa hak prioritas harus ada penetapan Pengadilan Negeri untuk *back up* Badan Pertanahan atau Kantor Pertanahan.

Dengan demikian, maka pertama-tama, supaya dapat memperoleh kembali hak atas tanahnya yang telah hapus, bekas pemegang hak harus mengajukan permohonan hak prioritas ke Pengadilan Negeri sesuai lokasi tanah. Apabila permohonan dikabulkan, maka Badan Pertanahan Nasional setempat akan memproses hak prioritas tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan rencana tata ruang yang berlaku.

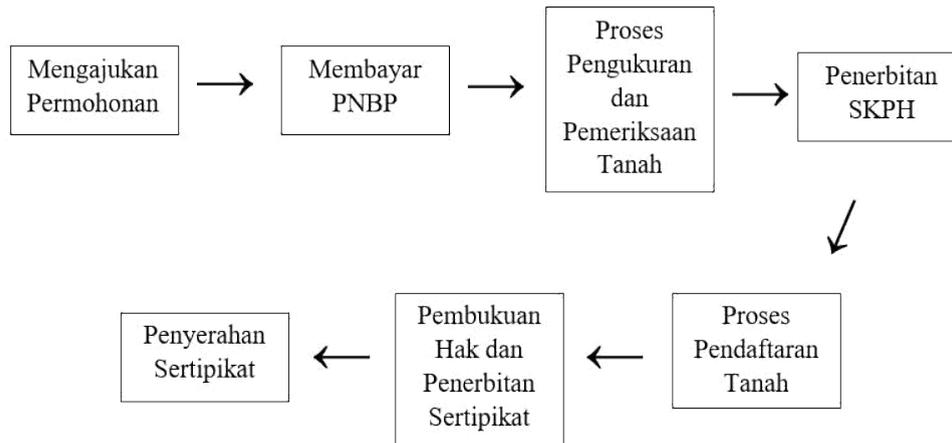
Prosedur yang harus dilalui untuk memperoleh kembali Hak Guna Bangunan tersebut ialah sebagai berikut:

- a. Pemohon mendatangi Kantor Pertanahan setempat.
- b. Pemohon mengisi formulir Permohonan Hak.
- c. Pemohon melampirkan dokumen untuk memenuhi Data Administrasi seperti fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK).
- d. Pemohon melampirkan surat dan dokumen untuk memenuhi Data Yuridis dan Data Fisik seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Bukti lunas Pajak Bumi Bangunan tahun terakhir, Peta Bidang Tanah dan Surat Pernyataan Pengusaan Fisik yang telah diisi oleh Pemohon.
- e. Petugas konstataasi memeriksa Data Yuridis dan Data Fisik.
Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah (selanjutnya disebut Peraturan KBPN 7/2007), Petugas Konstataasi adalah petugas yang melaksanakan pemeriksaan data fisik maupun data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah yang sudah pernah terdaftar dan perpanjangan serta pembaharuan hak atas tanah, kecuali Hak Guna Usaha.
- f. Petugas Konstataasi membuat Risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport*). Sesuai dengan Pasal 29 Peraturan KBPN 7/2007, risalah tersebut menjelaskan mengenai:
 - (1) Uraian atas hak yang akan ditetapkan;
 - (2) Uraian atas data pendukung berkas permohonan;
 - (3) Dasar hukum atas penetapan hak;
 - (4) Uraian dan telaahan atas subyek hak;
 - (5) Uraian dan telaahan atas obyek hak;
 - (6) Analisa hak atas tanah yang akan ditetapkan; dan
 - (7) Kesimpulan.
- g. Diadakan Rapat untuk menentukan apakah keputusan permohonan hak Pemohon dikabulkan atau ditolak. Apabila dikabulkan maka akan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), yang kemudian dilanjutkan ke proses Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan sertipikat.

Apabila digambarkan dalam bentuk bagan, maka alur permohonan Hak Guna Bangunan yang harus dilalui oleh para ahli waris sampai mereka memperoleh sertipikat Hak Guna Bangunan baru adalah sebagai berikut:

Gambar 1

Bagan Alur Permohonan HGB di Kantor Pertanahan



Sumber : Kementerian Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (diolah)

Apabila dikaitkan dengan kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019, maka prosedur yang harus dilakukan oleh PAU, JOH dan JAC selaku ahli waris dari Almarhum M dan Almarhumah Nyonya T untuk memperoleh hak waris atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah hapus karena berakhir jangka waktu tersebut, yakni tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 111/Kwitang seluas 198 m², adalah sebagai berikut:

1. Ahli waris selaku Pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. Permohonan tersebut memuat:
 - a. keterangan mengenai pemohon meliputi nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
 - b. keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - (1) dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, putusan pengadilan dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - (2) letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - (3) jenis tanah (pertanian / non pertanian);
 - (4) rencana penggunaan tanah;
 - (5) status tanahnya.
 - c. lain-lain, misal keterangan mengenai jumlah bidang, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik dan keterangan lain yang dianggap perlu.
2. Pemohon langsung menuju loket pelayanan dengan melengkapi persyaratan yang memuat antara lain:
 - a. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
 - b. Fotokopi KTP dan KK PAU, JAC dan JOH;
 - c. Sertipikat asli HGB atas nama Almarhumah Nyonya T yang telah berakhir jangka waktunya;
 - d. Surat ukur/gambar situasi, bila ada;
 - e. Surat Keterangan Kematian Almarhumah Nyonya T, yakni Akta Kematian Nomor 18/1981 tanggal 11 April 1981 dan Surat Keterangan Kematian Almarhum M, yakni Surat Keterangan Kematian Nomor 5011.755.2 tanggal 25 Agustus 2000;

- f. Surat Keterangan Ahli Waris Almarhumah Nyonya T beserta Surat Keterangan Ahli Waris Almarhum M tertanggal 16 Februari 2009;
 - g. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB BPHTB dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
3. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, mencatat dalam formulir isian, memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian dan memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rincian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain:
 - a. Pelayanan Pendaftaran Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Perorangan = **Rp50.000,- per bidang**¹⁸
 - b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Petugas Konstatasi:
 rumus¹⁹: $Tpa = [(L/500 \times HSBKpa) + Rp350.000] \times 50\%$
 $= [(198/500) \times Rp.20.000^{20}] + Rp350.000] \times 50\%$
 $= [Rp7.920 + Rp350.000] \times 50\%$
 $= Rp357.920 \times 50\%$
 $= \mathbf{Rp178.960}$
 4. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran yuridis dan data fisik permohonan HGB dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 5. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
 Pelayanan Pengukuran:
 rumus²¹: $Tu = (L/500 \times HSBKu) + Rp100.000$
 $= (198/500 \times 120.000^{22}) + Rp100.000$
 $= Rp47.520 + Rp100.000$
 $= \mathbf{Rp147.520}$
 6. Setelah melakukan pemeriksaan, Petugas Konstatasi membuat Risalah Pemeriksaan Tanah. Sesuai dengan Pasal 29 Perkaban 7/2007, risalah tersebut menjelaskan mengenai:²³
 - a. "Uraian atas hak yang akan ditetapkan;
 - b. Uraian atas data pendukung berkas permohonan;
 - c. Dasar hukum atas penetapan hak;

18 Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*, PP No. 128 Tahun 2015, LN No. 351 Tahun 2015, TLN No. 5804, Lampiran Nomor II huruf A angka 2a.

19 *Ibid.*, Ps. 10.

20 Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Indeks Dalam Rangka Perhitungan Penetapan Tarif Pelayanan PNBPN Pada Badan Pertanahan Nasional*, Lampiran PMK No. 132/PMK.02/2010

21 Indonesia, PP No. 128 Tahun 2015, Ps. 4 ayat (1) huruf a.

22 Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/PMK.02/2010 tentang Indeks Dalam Rangka Perhitungan Penetapan Tarif Pelayanan PNBPN Pada Badan Pertanahan Nasional*. PMK No. 51/PMK.02/2012. Ps. 1.

23 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Panitia Pemeriksaan Tanah*, PERKABPN No. 7 Tahun 2007, Ps. 23.

- d. Uraian dan telaahan atas subjek hak;
 - e. Uraian dan telaahan atas objek hak;
 - f. Analisa hak atas tanah yang akan ditetapkan;
 - g. Kesimpulan.”
7. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
 8. Setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) HGB atas tanah yang dimohon.
 9. Setelah penerbitan SKPH oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, kemudian pemohon segera melaksanakan proses pendaftaran hak untuk penerbitan surat bukti terdaftar yakni sertipikat yang selanjutnya diserahkan kepada pemohon.

Dalam kasus ini, oleh karena penerima warisan lebih dari satu orang, yakni PAU, JOH dan JAC maka sebaiknya saat didaftarkan, disertai pula dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa Hak Guna Bangunan jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, dengan demikian pendaftaran hak dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Apabila belum ada akta pembagian waris, maka tanah akan didaftar kepada PAU, JAC dan JOH selaku ahli waris yang berhak sebagai harta bersama mereka.

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat tersebut hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Apabila hak atas tanah kepunyaan bersama beberapa orang diterbitkan hanya dalam satu sertipikat, maka sertipikat tersebut diserahkan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

Berdasarkan Pasal 31 ayat (5) PP 24/1997, sertipikat hak atas tanah kepunyaan bersama dapat pula diterbitkan sebanyak jumlah pemegang hak bersama tersebut untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut. Dengan adanya ketentuan ini, maka tiap pemegang hak bersama dapat memegang sertipikat yang menyebutkan besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut, sehingga dapat dengan mudah melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya yang bersangkutan tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan, kecuali kalau secara tegas ada larangan untuk berbuat demikian jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersama yang lain.²⁴

Jadi pada dasarnya dalam satu sertipikat dapat dicantumkan beberapa nama sebagai pemegang hak bersama, atau dapat pula diterbitkan sertipikat bagi masing-masing pemegang hak bersama untuk memudahkan mereka melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya.

²⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Penjelasan Ps. 31 ayat (5).

Demikian apabila dikehendaki para ahli waris, sertipikat HGB atas tanah dalam kasus ini, yakni SHGB baru atas tanah seluas 198 m² yang terletak di Kramat Kwitang I E, Nomor 10, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat dapat diterbitkan sejumlah 3 (tiga) buah, masing-masing atas nama JOH yang memiliki hak atas tanah sebesar ½ (setengah) bagian, atas nama PAU sebesar ¼ (satu per empat) bagian dan atas nama JAC sebesar ¼ (satu per empat) bagian.

Selain memperoleh kembali tanah HGB yang telah habis jangka waktunya, peraturan perundang-undangan juga memungkinkan bekas pemegang HGB untuk meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi Hak Milik. Hak Milik atas tanah menurut UUPA memiliki karakteristik sebagai berikut:²⁵

- a. “Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh;
- b. Hak Milik dimiliki oleh hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah;
- c. Hak Milik dapat digunakan untuk keperluan mendirikan bangunan dan atau dimanfaatkan untuk keperluan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan;
- d. Dalam mempergunakan tanah Hak Milik harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah;
- e. Hak Milik dapat terjadi menurut hukum adat, penetapan Pemerintah, atau ketentuan undang-undang;
- f. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- g. Tanah Hak Milik dapat digunakan oleh bukan pemiliknya;
- h. Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- i. Hak Milik dapat hapus.”

Apabila sertipikat Hak Guna Bangunan yang sudah diperoleh oleh ahli waris ditingkatkan menjadi sertipikat Hak Milik, maka mereka tidak perlu lagi memikirkan apabila di kemudian hari jangka waktu hak atas tanah mereka akan habis, sebab jangka waktu Hak Milik tidak terbatas. Selama pemegang haknya masih memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik, maka Hak Milik tersebut akan tetap berlaku.²⁶

Terkait prosedurnya, oleh karena luas tanah dalam kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019 ini hanya 198 m² maka prosedur pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktu untuk luas tanah kurang dari 600 m² (enam ratus meter persegi), adalah sebagai berikut:²⁷

1. Pemohon mendatangi Kantor Pertanahan;
2. Pemohon mendatangi Loker Peningkatan Hak;
3. Pemohon mengisi formulir permohonan peningkatan hak, serta membawa persyaratan lainnya berupa asli sertipikat Hak Guna Bangunan yang akan ditingkatkan statusnya, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) pemohon, fotokopi Akta Kematian dan SKW yang namanya tercatat dalam SHGB, fotokopi surat Izin

²⁵ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, cetakan ke-1, (Depok: Kencana, 2017), hlm. 20-21.

²⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cetakan ke-6, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2019), hlm. 60.

²⁷ Rachseria Isnaeni Hakim, Yani Pujiwati dan Betty Rubiati, “Hak Prioritas Dalam Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan yang Habis Jangka Waktunya”, *Acta Diurnal* Volume 2, Nomor 1, (Desember 2008), hlm. 121.

Mendirikan Bangunan (IMB) yang menerangkan bahwa tanah tersebut digunakan untuk rumah tinggal dan berdasarkan Pasal 2 ayat (1) huruf c KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998, khusus untuk tanah yang luasnya 200 m^2 atau lebih maka harus disertai pula dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB);

4. Pemohon kemudian mendatangi loket pembayaran untuk membayar biaya administrasi dan uang pemasukan. Dulu berdasarkan penghitungan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut PP 46/2002), biaya yang dikenakan untuk pemberian Hak Milik yang berasal dari HGB yang telah berakhir jangka waktu lebih dari 3 tahun untuk tanah non pertanian ditetapkan dengan rumus sebagai berikut: $2\% \times (\text{NPT} - \text{NPTTKUP})$. Namun demikian, PP 46/2002 tersebut sudah dicabut dengan PP 128/2015. Berdasarkan Lampiran Nomor II huruf A angka 7a PP 128/2015, biaya pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ialah sebesar Rp50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per bidang.²⁸
5. Selanjutnya atas pemberian status Hak Milik tersebut dibuatkan buku tanahnya dan diterbitkan sertipikat Hak Milik.

Prosedur peningkatan hak tersebut di atas dibuat berdasarkan KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998. Dalam keputusan tersebut, disebutkan bahwa peningkatan sertipikat Hak Guna Bangunan menjadi sertipikat Hak Milik dapat dilakukan baik terhadap hak yang belum melampaui jangka waktu atau sudah melampaui jangka waktu.

Dari penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa prosedur permohonan hak yang harus dilalui PAU, JOH dan JAC selaku ahli waris almarhum M untuk mendapatkan hak atas tanahnya kembali terbagi menjadi 3 (tiga) proses sebagai berikut:

1. Proses permohonan hak oleh para ahli waris di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat (mengikuti letak tanahnya yang berada di Kwitang);
2. Proses penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) HGB;
Setelah diterbitkan SKPH maka pemohon sudah harus membayar uang pemasukan dan BPHTB. Terkait penghitungan BPHTB-nya, misal diketahui NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) di daerah Kwitang adalah Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) per meter maka rumus penghitungan BPHTB-nya adalah sebagai berikut:

$$\text{NPOP} = \text{Rp}15.000.000,- \times 198 \text{ m}^2 = \text{Rp}2.970.000.000,-$$

NPOPTKP DKI Jakarta = Rp80.000.000,- (yang dipakai adalah NPOPTKP biasa bukan NPOPTKP waris karena jangka waktu HGB sudah habis)

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{Rp}2.970.000.000 - \text{Rp}80.000.000)$$

$$\text{BPHTB} = 5\% \times \text{Rp}2.890.000.000$$

$$\text{BPHTB} = \text{Rp}144.500.000$$

Maka, tarif BPHTB yang harus dibayar adalah sebesar Rp144.500.000,- (seratus empat puluh empat juta lima ratus ribu rupiah). Saat terutangnya pajak BPHTB, berdasarkan Pasal 90 ayat (1) UU 28/2009, untuk pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak ditetapkan ialah sejak diterbitkannya SKPH.

28 Indonesia, PP 128/2015, lampiran Nomor II huruf A angka 7a.

Apabila NPOP tidak melebihi Rp2.000.000.000,- berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 126 Tahun 2017, atas permohonan wajib pajak, dapat dikenakan pengenaan 0% (nol persen) atas BPHTB terhadap perolehan hak untuk pertama kali untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak. Pengenaan 0% (nol persen) ini hanya bisa dilakukan oleh wajib pajak orang pribadi yang belum pernah memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan baik karena jual beli, pemberian hak atas tanah, hibah maupun waris.²⁹

3. Proses pendaftaran hak dan penerbitan sertipikat HGB di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat;

Selain itu, PAU, JOH dan JAC juga dapat meningkatkan sertipikat HGB mereka menjadi sertipikat Hak Milik sebagaimana diatur dalam KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998.

Apabila sertipikat sudah tercatat atas nama para ahli waris sebagai pemilikan bersama, maka di kemudian hari apabila PAU, JOH dan JAC sepakat untuk melakukan pembagian hak, mereka bisa melakukannya dengan membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di hadapan PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku. Yang mana terhadap objek sengketa, PAU mendapat $\frac{1}{4}$ (seperempat) bagian, JAC mendapat $\frac{1}{4}$ (seperempat) bagian sedangkan JOH mendapat $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian. Bagian JOH lebih banyak karena ia mendapat bagian warisan dari ibu kandungnya, yakni Almarhumah Nyonya T dan ditambah bagian warisan dari ayahnya, Almarhum M.

APHB dibuat untuk dapat mengakhiri pemilikan hak bersama sesuai dengan kesepakatan masing-masing pemegang hak. Atas tanah tersebut bisa dilakukan pemecahan sesuai bagiannya masing-masing. Namun hal itu tidak wajib. Biasanya, dari sebidang tanah milik bersama akan dijadikan menjadi milik satu orang atau lebih dengan jumlah orang yang lebih sedikit dibandingkan jumlah pemilik semula. Pemilik hak atas tanah tersebut termasuk pemilik semula. Misalnya dalam kasus ini, dengan menggunakan APHB tanah seluas 198 m² tersebut dijadikan menjadi milik JOH. Kemudian JOH bisa menggantikan hak waris saudara-saudara tirinya dengan sejumlah uang sesuai kesepakatan bersama.

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan, maka kesimpulan yang didapat untuk menjawab pokok permasalahan adalah:

- a. Meskipun dalam UUPA disebutkan bahwa tanah yang jangka waktu haknya telah berakhir mengakibatkan tanah tersebut menjadi dikuasai langsung oleh Negara, namun hal itu tidak serta merta menyebabkan siapa saja dapat mengambil alih dan memohonkan hak baru atas tanah bekas hak tersebut. Hal ini dikarenakan, dalam administrasi pertanahan selama ini dikenal adanya hak prioritas, yakni hak yang dimiliki oleh bekas pemegang hak untuk lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali kepada bekas pemegang hak tersebut. Ketentuan tersebut didasarkan pada Pasal 5 KEPPRES 32/1979 yang mensyaratkan bahwa tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah. Terkait bisa atau tidaknya hak

²⁹ Provinsi DKI Jakarta, Gubernur DKI Jakarta, Pergub DKI No. 126 Tahun 2017, Ps. 2 ayat (1) dan (3), Ps. 3 dan Ps. 4.

prioritas diwariskan, apabila melihat dari isi Pasal 5 KEPPRES 32/1979 tersebut, maka yang diberikan prioritas hanyalah 1) bekas pemegang hak, dan apabila tidak ada baru kepada 2) rakyat yang menduduki. Sehingga dapat dikatakan bahwa, pada prinsipnya hak prioritas tidak dapat beralih dan dialihkan dengan cara apa pun, termasuk pewarisan. Namun dalam praktiknya, apabila pemegang hak meninggal dunia, Pemerintah melalui Kantor Pertanahan dapat memberikan hak prioritas kepada ahli warisnya, dengan syarat para ahli waris tersebut sudah menguasai tanah sejak lama dan sungguh-sungguh menginginkan tanah tersebut. Dan jika dalam kondisi bekas pemegang hak dan ahli waris tidak ada, maka tanah tersebut dikuasai oleh Negara dan permohonan hak baru dapat diajukan oleh rakyat yang mendudukinya.

- b. PAU, JOH dan JAC selaku ahli waris dari Almarhum M dan Almarhumah T yang menghendaki hak warisnya atas hak atas tanah yang telah habis jangka waktunya harus mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menetapkan bahwa ketiganya selaku ahli waris merupakan pihak yang berhak untuk mendapatkan hak prioritas atas tanah tersebut. Apabila dikabulkan, maka Kantor Pertanahan Jakarta Pusat akan memproses hak prioritas sepanjang tidak bertentangan dengan rencana tata ruang yang berlaku di wilayah yang bersangkutan. Karena hak atas tanah sudah habis jangka waktunya, maka prosedur yang harus dilakukan oleh para ahli waris untuk mendapatkan hak warisnya atas bekas hak atas tanah tersebut adalah 'Permohonan Hak atas Tanah' bukan 'Perpanjangan Hak'.

3.2. Saran

- a. Pemerintah diharapkan dapat memberikan aturan secara eksplisit terkait hak prioritas. Sejauh ini hak prioritas hanya ditemukan dalam penetapan dan putusan hakim di pengadilan, selain dalam Pasal 5 KEPPRES 32/1979, belum ada peraturan yang secara tegas mengatur tentang hak prioritas. Demikian, agar supaya terbentuk kejelasan hukum yang adil dan tidak ambigu bagi masyarakat, dan agar tidak muncul penafsiran yang bermacam-macam, aturan yang tegas dan jelas mengenai hak prioritas ini sangatlah diperlukan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*. PP No. 128 Tahun 2015. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5804.

_____. Kementerian Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

_____. Kementerian Agraria. *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal*. SK Menteri Agraria/KBPN No. 6 Tahun 1998.

DKI Jakarta. *Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta tentang Pengenaan 0% (nol persen) atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Perolehan Pertama Kali dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Sampai Dengan Rp2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah)*. PERGUB DKI Jakarta No. 126 Tahun 2017.

Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Panitia Pemeriksaan Tanah*. PERKABPN Nomor 7 Tahun 2007.

Kementerian Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/PMK.02/2010 tentang Indeks Dalam Rangka Perhitungan Penetapan Tarif Pelayanan PNPB Pada Badan Pertanahan Nasional*. PMK No. 51/PMK.02/2012.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No. 1771 K/Pdt/2019.

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Putusan No. 31/PDT/2018/PT.DKI.

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Putusan No. 52/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst.

Pengadilan Negeri Kudus. Penetapan No. 148/Pdt.P/2015/PN.Kds.

B. Buku

- Hartanto, J. Andy. *Hak Waris Anak Luar Kawin Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi*. Surabaya: CV Jakad Publishing, 2017.
- Parlindungan, A.P. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 1991.
- Ruwiastuti, Maria R., Noer Fauzi, Dianto Bachriadi. *Penghancuran Hak Masyarakat Adat Atas Tanah: Sistem Penguasaan Tanah Sengketa Dan Politik Hukum Agraria*. Bandung: KPA, 1997.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010.
- _____. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012.
- _____. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Cet. 6. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2019.

C. Artikel

- Hakim, Rachseria Isnaeni, Yani Pujiwati dan Betty Rubiati. "Hak Prioritas Dalam Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan yang Habis Jangka Waktunya". *Acta Diurnal* Volume 2, Nomor 1, (Desember 2008). Hlm. 115-128.
- Mujiburohman, Dian Aries. "Problematisa Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir", *Bhumi* Vol. 2 No. 2 (November 2016). Hlm. 151-164.
- Setyarini, Eka Puji. "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* (2014). Hlm. 1-27.
- Sitorus, Oloan. "Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria (Studi Awal terhadap Konsep Hak Atas Tanah dan Ijin Usaha Pertambangan)" *Bhumi* Vol. 2 No. 1 (Mei 2016). Hlm. 1-11

D. Internet

- Syafnidawaty. 2020. *Perbedaan Metodologi Penelitian Dan Metode Penelitian*. <https://raharja.ac.id/2020/10/26/perbedaan-metodologi-penelitian-dan-metode-penelitian/>. Diakses 29 November 2020.
- Wiradi, Gunawan. 2015. *Reforma Agraria Untuk Pemula*. <https://binadesa.org/gunawan-wiradi-reforma-agraria-untuk-pemula/>. Diakses 28 November 2020.