



ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 1, Nomor 2, Juni 2018

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

Rachseria Isneni Hakim^{a*}, Yani Pujiwati^b, Betty Rubiaty^c

^{a*}Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^bDepartemen Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^cDepartemen Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

INFORMASI NASKAH:

Naskah diterima 02/11/2018

Naskah diterbitkan 27/12/2018

Halaman publikasi <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive>

KORESPONDEN PENULIS

* Email: rchseria@gmail.com

ABSTAK

Hak prioritas untuk memperoleh kembali dari tanah hak guna bangunan yang sudah habis jangka waktunya menjadi tanah hak milik untuk rumah tinggal yang dimiliki oleh perseorangan Warga Negara Indonesia karena hak milik merupakan hak yang terpenuh dan terkuat. Tujuan penelitian ini untuk memperoleh gambaran dalam penentuan hak prioritas atas hak guna bangunan yang habis jangka waktunya

dan untuk memperoleh pemahaman mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan yang habis jangka waktunya yang ditolak untuk mendapatkan hak prioritas ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 1998. Penelitian secara yuridis normatif, teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan wawancara. Disimpulkan bahwa ketentuan-ketentuan berdasarkan Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 1998 merupakan dasar hukum pemberian hak (prioritas) untuk lebih diutamakan dalam memperoleh kembali tanah hak guna bangunan yang belum habis dan/ atau telah habis jangka waktunya, Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemohon hak prioritas yang ditolak karena akan memperoleh tanah hak milik melebihi dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yaitu mengajukan permohonan hak guna bangunan di atas tanah Negara untuk memperoleh kembali tanah hak guna bangunan yang telah habis jangka waktunya, lalu mengajukan permohonan untuk pemecahan bidang tanah sehingga menjadi 2 (dua) bidang tanah hak guna bangunan yang sama besarnya dan kemudian melakukan peningkatan hak menjadi hak milik untuk rumah tinggal atas 1 (satu) bidang tanah hak guna bangunan, sedangkan 1 (satu) bidang tanah hak guna bangunan lainnya tetap berstatus tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara.

Kata kunci: hak prioritas; hak guna bangunan; hak milik.

ABSTRACT

The priority right in order to get back from the building right's land that out of date become the property right's land for dwelling house that owned by Indonesian citizen because the property right is the most fulfilled and the strongest right. The purpose of this research is to get an overview of the priority right in order to get back from the building right's land that out of date and to gain an understanding of the legal protection of the owner of the building right's land that out of date who are denied to get the priority right in view of Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 and Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 1998. This research through a normative juridical data collection techniques conducted by library studies and interviews conducted at the Land Office Tangerang City. Based on the analysis result, it can be concluded that the provisions based on Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 1998 is the legal basis for granting the right (priority) to take precedence in recovering the unused and / or expired. The legal protection granted to the applicant of the priority right that is denied because it will acquire the property right's land exceeds 5.000 m2 (five thousand square meters) that is applying for the building right's state land to get back the building right's land that out of date, then applying for the split of the land so that it becomes 2 (two) plots of land which are the same magnitude and then increase the right to become the property right's land for dwelling house of 1 (one) plot of the building right's land. Whereas 1 (one) plot of the other building right's land still has the status of the building right's state.

Keywords: *building right's; priority right, property right.*

PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagai secara adil dan merata.¹

Kebutuhan hidup manusia yang mendasar secara umum yaitu kebutuhan akan sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan akan papan yang dimaksud adalah rumah tinggal. Oleh karena itu manusia sangat membutuhkan tanah sebagai tempat manusia untuk tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam

tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.

Semakin sulitnya penyediaan tanah untuk kebutuhan pembangunan di Indonesia seiring bertambahnya penduduk di Indonesia yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan untuk mendapatkan perumahan yang layak. Akan tetapi jumlah tanah tidak bertambah atau tetap, sehingga menyebabkan tanah produktif semakin berkurang dan tidak dapat memenuhi kebutuhan akan tanah yang terus meningkat karena semua pihak baik individu maupun masyarakat memerlukan tanah, begitu pun Negara membutuhkan tanah untuk membangun fasilitas umum.²

¹ Arie Sukanti Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *Pergulatan Pemikiran dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner)*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: 2011, hlm. 249.

² Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional dalam Perspektif Negara Kesatuan, Media Abadi*, Yogyakarta: 2005, hlm. 15.

Kekuasaan negara yang dimaksudkan mengenai macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah meliputi semua bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Adanya sesuatu hak yang dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya negara dapat memberikan tanah yang demikian kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak dan peruntukan dan keperluannya.³

Adanya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, memudahkan bekas pemegang Hak Guna Bangunan yang habis jangka waktunya untuk mengajukan permohonan hak atas Hak Guna Bangunan yang habis jangka waktunya. Kemudian Hak Guna Bangunan tersebut dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik. Rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, sehingga untuk menjamin pemilikan rumah tinggal bagi Warga Negara Indonesia pemerintah perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal dengan pemberian status Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang masih berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Hak prioritas adalah hak yang dimiliki oleh bekas pemegang hak untuk lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali kepada bekas pemegang hak tersebut. Dalam hal seseorang dikatakan sebagai bekas pemegang hak atas Hak

Guna Bangunan yang habis jangka waktunya sehingga menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Akan tetapi, kedudukan hak prioritas yang dimiliki seseorang tersebut yang lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali karena meskipun hak guna bangunan tersebut telah hapus namun secara keperdataan tetap milik bekas pemegang hak.⁴

Terdapat tiga contoh kasus dalam penelitian ini. Contoh kasus pertama yaitu pada Tahun 2015 dikabulkannya permohonan Eviyani Kristanty sebagai pihak ahli waris yang merupakan warga Kabupaten Kudus selaku pemohon oleh Hakim Pengadilan Negeri Kudus dengan register perkara nomor 148/Pdt.P/2015/PN.Kds yang menyatakan dan menetapkan bahwa pemohon mempunyai Hak Prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 64 yang telah berakhir jangka waktunya sejak Tahun 2003.⁵

Contoh kasus kedua yaitu pada Tahun 2015 Asikin sebagai bekas pemegang hak ingin mengajukan permohonan peningkatan sertipikat hak guna bangunan yang habis jangka waktunya sejak Tahun 2006 menjadi sertipikat hak milik untuk rumah tinggal seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) dan Kantor pertanahan kota Tanggerang menolak secara lisan.⁶

Contoh kasus ketiga yaitu pada Tahun 2012 terjadi sengketa tanah antara Aidil Ashar melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi dan Simanjuntak. Adapun yang menjadi objek sengketa adalah sehubungan

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta: 2008, hlm. 14.

⁴ Hasil wawancara dengan Muliadi, Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 30 Januari 2018.

⁵ "Penetapan PN Kudus Nomor 148/Pdt.P/2015/PN.Kds Tahun 2015 Eviyani Kristanty dh Tjoe Nio alias Ong Tjoe Nio", <https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/b5c8f7b471473b155bd0e57de89d416f> diakses pada hari Sabtu, 11 November 2017 Pukul 15.00 WIB.

⁶ Hasil wawancara dengan Yulita Roestam, Notaris/PPAT di Tangerang pada Tanggal 14 Februari 2018.

dengan diterbitkannya surat keputusan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 140/Desa Sudajayagirang atas nama Simanjuntak, seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) berdasarkan Gambar Situasi Nomor 24/Sudajayagirang/2009. Objek sengketa tersebut terbit di atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 19/Desa Sudajayagirang atas nama Aidil Ashar, seluas 1.855 m² (seribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi), yang telah berakhir masa berlakunya sejak Tahun 2006 dan Tahun 2011 telah mengajukan permohonan perpanjangan terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 19/Desa Sudajayagirang tersebut tetapi permohonan tersebut tidak dapat diproses. Pada akhirnya sengketa tanah ini dimenangkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi dan Simanjuntak.⁷

Penelitian ini untuk membahas penentuan hak prioritas atas hak guna bangunan yang habis jangka waktunya dan permasalahan yang dialami masyarakat sebagai bekas pemegang hak yang ingin mempunyai Hak Prioritas untuk dapat mengajukan permohonan hak atas Hak Guna Bangunan yang habis jangka waktunya supaya mendapatkan perlindungan hukum. Adapun yang menjadi masalah dalam penelitian ini bagaimanakah penentuan hak prioritas atas 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, dan adakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak

guna bangunan yang habis jangka waktunya yang ditolak untuk mendapatkan hak prioritas 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?

Metode Penelitian

Artikel ini merupakan bagian dari tugas akhir (tesis) yang menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif *analitis*. Tahap penelitian meliputi penelitian kepustakaan dalam rangka mendapatkan data sekunder yang dilengkapi dengan wawancara yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang untuk mendapatkan data primer.

PEMBAHASAN

Penentuan Hak Prioritas Atas Hak Guna Bangunan yang Habis Jangka Waktunya

Menurut Winahyu Erwiningsih, berdasarkan tujuan Negara Indonesia yang termuat dalam alinea ke empat pembukaan UUD 1945 yaitu Negara melalui pemerintah bertanggung jawab untuk melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia termasuk mengupayakan agar kekayaan alam yang ada di Indonesia dipergunakan untuk kesejahteraan Bangsa Indonesia.⁸

Ketika Sri Ongkoyani, Asikin dan Aidil Ashar dikatakan sebagai bekas pemegang hak atas tanah hak guna bangunan yang habis jangka waktunya sehingga menjadi tanah yang

⁷ "Putusan Mahkamah Agung Nomor 443 K/TUN/2012. Tahun 2013 A.S. Aidil Ashar vs Kepala Kantor Pertanahan Kab. Sukabumi, II. Drs. P.S. Tua Simanjuntak, SH", <https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/db2d24d15bf5688d50953e6b6baf272e> diakses pada hari Sabtu, 18 November 2017 Pukul 13.00 WIB.

⁸ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta: 2009, hlm. 81-82.

dikuasai oleh Negara dan mereka ingin memiliki kembali tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara tersebut meskipun mereka tidak dapat melakukan perpanjangan hak, tetapi mereka tetap dapat memiliki kembali tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara tersebut, yaitu dengan prioritas (yang utama) yang dimiliki Sri Ongkoyani, Asikin dan Aidil Ashar selaku bekas pemegang hak atas tanah yang bersangkutan karena menurut Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tangerang, hak prioritas adalah hak yang dimiliki oleh bekas pemegang hak untuk lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali kepada bekas pemegang hak tersebut.⁹

Menurut Kepala Bagian Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang, skala prioritas adalah daftar nama yang harus didahulukan guna mendapatkan suatu hak, urutan pertama adalah bekas pemegang hak, urutan kedua adalah ahli waris dan urutan ketiga adalah Negara Indonesia.¹⁰ Berdasarkan uraian kasus-kasus yang telah diuraikan sebelumnya, Asikin dan Aidil Ashar berada di urutan pertama sebagai pemegang hak, sedangkan Eviyani Kristanty berada di urutan kedua selaku pewaris dari Almarhumah Sri Ongkoyani.

Pada Tahun 2015, Eviyani Kristanty dan Asikin ingin memperoleh kembali tanah hak guna bangunan yang telah habis jangka waktunya yang selanjutnya ingin ditingkatkan status hak atas tanahnya menjadi hak milik, karena hak milik merupakan hak atas tanah yang bersifat terpenuh dan terkuat yang dapat dimiliki seseorang dan hak milik tidak terbatas

jangka waktunya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA mengenai pengertian dari hak milik. Hal tersebut sesuai dengan pengertian dari peningkatan hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah dari hak atas tanah yang kuat menjadi yang paling kuat. Perubahan hak dari hak guna bangunan untuk kepentingan perumahan antara lain seperti hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan menjadi hak milik.¹¹

Ketentuan-ketentuan berdasarkan Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal:

1. Ketentuan yang hanya berlaku bagi perseorangan Warga Negara Indonesia.
2. Hanya bekas pemegang hak yang dapat melakukan peningkatan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik, baik sertipikat hak guna bangunan tersebut belum habis dan/atau sudah habis jangka waktunya.
3. Adanya pembatasan mengenai luas tanah dari hak guna bangunan tersebut, yaitu luas tanahnya tidak melebihi 600 m² (enam ratus meter persegi).

Dengan kata lain, sertipikat hak guna bangunan yang telah habis jangka waktunya pun dapat ditingkatkan menjadi sertipikat hak milik rumah tinggal dengan Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah

⁹ Hasil wawancara dengan Muliadi, Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 30 Januari 2018.

¹⁰ Hasil wawancara dengan Ncep Rahmat, Kepala Bagian Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang, pada tanggal 16 September 2015.

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta: 2014, hlm. 384.

Tinggal. Hal tersebut termuat dalam Pasal 1 ayat (1) huruf b Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang menyatakan bahwa dengan permohonan dari bekas pemegang hak yang bersangkutan, yang merupakan perseorangan Warga Negara Indonesia, dapat melakukan peningkatan hak guna bangunan yang telah habis jangka waktunya menjadi hak milik rumah tinggal terhadap hak guna bangunan yang luas tanahnya 600 m² (enam ratus meter persegi) atau kurang dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak. Dengan kata lain, yang dimaksud dari permohonan dari bekas pemegang hak yang bersangkutan merupakan hak prioritas yang dimiliki oleh bekas pemegang hak untuk dapat mengajukan permohonan atas tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara tersebut.

Pada umumnya, Badan Pertanahan Nasional tidak mengatur secara khusus prosedur mengenai prioritas. Akan tetapi menurut Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengenai penentuan hak prioritas atas tanah berupa hak guna bangunan yang habis jangka waktunya tergantung pada 3 (tiga) hal, yaitu subjek hak, alat bukti dan penggunaan lahan.¹²

Penentuan hak prioritas atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang habis jangka waktunya tergantung pada 3 (tiga) hal, yaitu:¹³

1. Subjek hak: dalam hal siapa yang mengajukan permohonan hak, biasanya subjek hak adalah yang namanya tercatat di dalam sertifikat (bekas pemegang hak). Akan tetapi, apabila bekas pemegang

hak sudah meninggal dan 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.

2. Alat bukti: subjek hak yang mengajukan permohonan hak harus dapat membuktikan bahwa ia benar-benar berhak atas tanah tersebut.
3. Penggunaan lahan: dipergunakan untuk rumah tinggal telah sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan.

Prosedur untuk perseorangan memperoleh kembali Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, antara lain:¹⁴

1. Pemegang Hak Guna Bangunan sebagai Pemohon mendatangi Kantor Pertanahan setempat.
2. Pemohon mengisi formulir Permohonan Hak.
3. Pemohon melampirkan surat, dokumen untuk memenuhi Data Administrasi seperti *fotocopy* Kartu Tanda Penduduk, *fotocopy* Kartu Keluarga.
4. Pemohon melampirkan surat, dokumen, untuk memenuhi Data Yuridis dan Data Fisik seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan, Bukti lunas Pajak Bumi Bangunan tahun terakhir, Peta Bidang Tanah dan Surat Pernyataan Pengusaan Fisik yang telah diisi oleh Pemohon.
5. Dilakukan *verifikasi* data melalui sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) oleh petugas, lalu mengenai verifikasi Data Yuridis dan Data Fisik diperiksa oleh Petugas Konstatasi. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan

¹² Hasil wawancara dengan Muliadi, Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 30 Januari 2018.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah: "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."

6. Petugas Konstataasi membuat Risalah Pemeriksaan Tanah setelah selesai melakukan pemeriksaan atas Hak Guna Bangunan tersebut, sesuai dengan Pasal 29 Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, risalah tersebut menjelaskan mengenai:
 - a. Uraian atas hak yang akan ditetapkan;
 - b. Uraian atas data pendukung berkas permohonan;
 - c. Dasar hukum atas penetapan hak
 - d. Uraian dan telaahan atas subyek hak
 - e. Uraian dan telaahan atas obyek hak
 - f. Analisa hak atas tanah yang akan ditetapkan.
 - g. Kesimpulan
7. Diadakan Rapat yang menentukan apakah akan diproses/direkomendasi atau tidak dapat diproses lebih lanjut (rapat untuk memutuskan setelah dilihat dari data fisik, data yuridis, dan data administrasi). Hasil dari rapat mengenai keputusan permohonan hak si Pemohon dikabulkan atau ditolak. Apabila dikabulkan maka akan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak, setelah terbit dilanjutkan ke proses Pendaftaran Tanah untuk segera didaftarkan di pendaftaran tanah

untuk mendapatkan sertipikat. Apabila dari hasil pemeriksaan tersebut tidak memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah ditentukan, permohonan hak akan ditolak dan Petugas Konstataasi tidak akan merekomendasikan untuk diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak. Petugas Konstataasi akan memberikan pendapat/pertimbangan lain, misalnya dalam hal si Pemohon ingin meningkatkan status hak atas tanahnya dari Hak Guna Bangunan yang habis jangka waktunya menjadi Hak Milik dan untuk mencegah si Pemohon melampaui batas pemilikan dan penguasaan hak berupa Hak Milik yaitu dengan melakukan pemecahan bidang tanah antara sebagian yang akan ditingkatkan status hak atas tanahnya menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal dan sebagian lagi status hak atas tanahnya tetap Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara sehingga tidak melampaui batas pemilikan dan penguasaan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) huruf e Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Prosedur pemecahan bidang tanah berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara:¹⁵

1. Pemohon telah memperoleh kembali sertipikat hak guna bangunan melalui Surat Keputusan Pemberian Hak.
2. Pemohon mengisi formulir Permohonan Hak yang diajukan untuk pemecahan hak atas tanah atas subjek yang sama.
3. Pemohon melampirkan surat, dokumen untuk memenuhi Data Administrasi seperti *fotocopy* Kartu Tanda Penduduk, *fotocopy* Kartu Keluarga,

¹⁵*Ibid.*

4. Pemohon melampirkan surat, dokumen, untuk memenuhi Data Yuridis dan Data Fisik seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan yang akan dilakukan pemecahan hak atas tanah, Bukti lunas Pajak Bumi Bangunan tahun terakhir, Peta Bidang Tanah dan Surat Pernyataan Pengusaan Fisik yang telah diisi oleh Pemohon.
5. Dilakukan *verifikasi* data melalui sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) oleh petugas. Kemudian diterbitkan 2 (dua) sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Subjek yang sama dan sertifikat.

Prosedur peningkatan hak untuk luas tanah kurang dari 600 m² (enam ratus meter persegi), antara lain:¹⁶

1. Pemegang hak guna bangunan yang ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik
2. Pemegang hak sebagai pemohon
3. Pemohon mendatangi Kantor Pertanahan
4. Pemohon mendatangi Loker Peningkatan Hak
5. Pemohon mengisi formulir permohonan peningkatan hak, serta membawa persyaratan lainnya berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon, sertifikat asli yang bersangkutan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)
6. Pemohon mendatangi Loker Pembayaran dan membayar biaya administrasi Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) berdasarkan 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.

Prosedur peningkatan hak tersebut di atas dibuat berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, sehingga dapat dilakukan peningkatan sertifikat hak guna bangunan menjadi sertifikat hak milik, baik terhadap hak yang belum melampaui jangka waktu dan/atau sudah melampaui jangka waktu. Namun, kebijakan ini hanya berlaku apabila permohonan peningkatan hak tersebut diajukan secara langsung oleh pemegang hak/ bekas pemegang hak dari hak guna bangunan tersebut.¹⁷

Dengan kedudukan hak prioritas yang dimiliki Sri Ongkoyani, Asikin dan Aidil Ashar yang lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali karena meskipun tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara telah habis jangka waktunya, lalu haknya telah hapus dan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara, tetapi secara keperdataan tetap milik Sri Ongkoyani, Asikin dan Aidil Ashar selaku bekas pemegang hak. Mereka mempunyai hak prioritas untuk memohonkan tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara agar diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diberikan oleh Negara sesuai kewenangan yang dimiliki Negara melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Sehubungan dengan kasus kedua, yaitu Asikin yang ditolak prioritasnya saat mengajukan

¹⁶ Hasil wawancara dengan Muliadi, Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tangerang, pada tanggal 13 Maret 2018.

¹⁷ Hasil wawancara dengan Ncep Rahmat, Kepala Bagian Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 24 September 2015.

permohonan peningkatan hak karena tidak memenuhi ketentuan sebagaimana termuat dalam Pasal 2 ayat (1) huruf e Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang telah memiliki tanah Hak Milik seluas 4.750 m² (empat ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dan mengajukan permohonan peningkatan hak terhadap tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara yang telah habis jangka waktunya seluas 500 m² (lima ratus meter persegi). Permohonan peningkatan hak yang sekaligus permohonan untuk memperoleh kembali tanah hak guna bangunan tersebut ditolak karena Asikin akan memiliki tanah Hak Milik seluas 5.250 m² (lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang melanggar ketentuan dalam Pasal 7 UUPA mengenai larangan pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas diatur dan Pasal 2 ayat (1) huruf e Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Sementara itu pada kasus ketiga, yaitu Aidil Ashar yang ditolak prioritasnya oleh Hakim Mahkamah Agung (Putusan Mahkamah Agung Nomor: 443K/TUN/2012) saat berupaya untuk memperoleh kembali tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara yang telah habis jangka waktunya seluas 1.855 m² (seribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi). Timbulnya permasalahan antara Aidil Ashar (bekas pemegang hak) dengan Simanjuntak (Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi) yang pada akhirnya menurut Hakim Mahkamah Agung, Aidil Ashar hanya dapat memperoleh kembali tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara seluas 1.155 m² (seribu seratus lima

puluh lima meter persegi), yang penggunaan tanah tersebut diperuntukkan untuk rumah tinggal bagi Aidil Ashar dan keluarga. Adapun caranya dengan mengajukan permohonan untuk memperoleh kembali tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara berdasarkan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Pasal 33 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, ketika permohonan tersebut dikabulkan, maka diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diberikan oleh Negara melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi guna memiliki kembali rumahnya yang bersatus tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara tersebut. Kemudian nama Aidil Ashar didaftarkan dalam buku tanah sebagai pemegang hak atas tanah hak guna bangunan seluas 1.155 m² (seribu seratus lima puluh lima meter persegi) tersebut yang merupakan pendaftaran tanah secara sporadik sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (4) PP Nomor 24 Tahun 1997, atas permintaan dari Aidil Ashar. Sehingga diterbitkannya sertipikat hak guna bangunan sebagai alat bukti yang kuat bagi Aidil Ashar sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.

Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan yang Habis Jangka Waktunya yang Ditolak Untuk Mendapatkan Hak Prioritas

Indonesia sebagai Negara Hukum memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negaranya dalam rangka pemenuhan kebutuhan mendapatkan,

mempunyai dan menikmati hak milik berupa rumah sebagaimana termuat dalam Pasal 28 H ayat (1) dan ayat (4) UUD 1945. maka sudah seharusnya Indonesia memberikan jaminan dan perlindungan atas Asikin untuk dapat memperoleh kembali rumahnya.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, tidak hanya memandang hukum sebagai suatu kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tapi harus pula mencakup lembaga dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan. Bahwa hukum berfungsi sebagai sarana pembaharuan masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya ketertiban, kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Oleh karena itu, perlu adanya peraturan-peraturan yang berlaku bagi seluruh masyarakat supaya terciptanya ketertiban karena ketertiban merupakan syarat pokok bagi adanya suatu masyarakat yang teratur, terutama mengenai pertanahan yang selalu terdapat permasalahan yang timbul atas tanah tersebut.¹⁸

Mengingat hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, yaitu Asikin berkewarganegaraan Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA, serta dengan adanya ketentuan Undang-Undang dan Penetapan Pemerintah dapat terjadi hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (2) UUPA.

Hak milik termasuk ke dalam hak-hak atas tanah primer dan bersifat tetap, artinya hak atas tanah berupa hak milik hanya diberikan oleh Negara dan hak milik akan tetap ada selama UUPA masih berlaku.

Berdasarkan hasil wawancara antara penulis dengan Kepala Subseksi Penetapan

Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tangerang, terdapat upaya lain untuk menyelesaikan kasus Asikin. Upaya lain ini merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi Asikin selaku bekas pemegang hak guna bangunan yang habis jangka waktunya yang ditolak untuk mendapatkan hak prioritas. Upaya lain yang dapat dilakukan oleh Asikin, antara lain:¹⁹

1. Asikin dapat memperoleh kembali tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara yang habis jangka waktunya seluas 500m² (lima ratus meter persegi) dengan mengajukan permohonan hak guna bangunan berdasarkan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Pasal 33 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, dengan memenuhi persyaratan:
 - a. Dalam mengajukan permohonan hak guna bangunan:
 1. Untuk memenuhi data administrasi (biodata): Asikin melampirkan Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga.
 2. Untuk memenuhi data yuridis dan data fisik terkait rumah kasus Asikin, yang akan diperiksa kelengkapan dan kebenaran berupa:
 - a. Melampirkan surat/dokumen dasar penguasaan hak yang dimiliki oleh Asikin seperti sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak

¹⁸ Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bina Cipta, Bandung: 1970, hlm. 2-3.

¹⁹ Hasil wawancara dengan Muliadi, Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 30 Januari 2018.

- dan pelunasan tanah dan rumah atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b. Melampirkan Surat Ukur/Gambar Situasi untuk mengetahui letak, batas-batas dan luas tanah dan bangunan;
 - c. Keterangan mengenai jenis tanahnya, yaitu non pertanian;
 - d. Melampirkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk mengetahui Rencana penggunaan tanah pada kasus Asikin, yaitu diperuntukkan sebagai rumah tinggal;
 - e. Keterangan mengenai status tanah pada kasus Asikin, yaitu tanah Negara.
3. Melampirkan keterangan lain-lain berupa:
 - a. Keterangan dari Asikin mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki Asikin sebagai pemohon hak guna bangunan, termasuk bidang tanah hak guna bangunan yang akan dimohonkan;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu untuk dilampirkan.
 - b. Pada sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) dilakukan verifikasi data yuridis dan data fisik oleh petugas konstataasi. Setelah selesai diperiksa melalui pengukuran, petugas konstataasi akan membuat risalah pemeriksaan tanah sesuai dengan Pasal 29 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. Kemudian diadakan Rapat untuk menentukan apakah permohonan Asikin dapat diproses/direkomendasi atau tidak. Apabila dikabulkan, maka diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) dan dilanjutkan ke proses pendaftaran tanah secara sporadik di buku tanah yaitu atas nama Asikin selaku pemegang hak atas tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) sesuai dengan Pasal 13 ayat (4) PP Nomor 24 Tahun 1997, atas permintaan dari Asikin. Lalu diterbitkan sertipikat hak guna bangunan atas nama Asikin sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah hak guna bangunan tersebut sesuai Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.
 2. Setelah memperoleh kembali tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara seluas 500 m² (lima ratus meter persegi). Asikin dapat melakukan peningkatan hak menjadi hak milik untuk rumah tinggal tetapi dengan melakukan pemecahan bidang tanah hak guna bangunan di atas tanah negara tersebut terlebih dahulu:
 - a. Dalam mengajukan permohonan untuk pemecahan bidang tanah:
 1. Untuk memenuhi data administrasi (biodata): Asikin melampirkan Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga.
 2. Untuk memenuhi data yuridis dan data fisik terkait rumah kasus Asikin, yang akan diperiksa kelengkapan dan kebenaran berupa:
 - a. melampirkan surat/dokumen dasar penguasaan hak yang dimiliki oleh Asikin seperti sertipikat hak guna bangunan tertulis atas nama Asikin, seluas 500 m² (lima ratus meter persegi);
 - b. melampirkan Surat Ukur/Gambar

- Situasi untuk mengetahui letak, batas-batas dan luas tanah dan bangunan;
- c. keterangan mengenai jenis tanahnya, yaitu non pertanian;
 - d. melampirkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk mengetahui Rencana penggunaan tanah pada kasus Asikin, yaitu diperuntukkan sebagai rumah tinggal;
 - e. Keterangan mengenai status tanah pada kasus Asikin, yaitu tanah Negara.
3. Melampirkan keterangan lain-lain berupa:
 - a. Keterangan dari Asikin mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki Asikin sebagai pemohon hak guna bangunan, termasuk bidang tanah hak guna bangunan yang akan dimohonkan;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.
 - b. Pada sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) dilakukan verifikasi data yuridis dan data fisik oleh petugas konstataasi.
 - c. Dilanjutkan ke proses pemeliharaan data pendaftaran tanah perubahan data fisik berupa pemecahan bidang menjadi 2 (dua) bidang dan perlu didaftar dalam daftar umum sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ayat (3) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian diterbitkan 2 (dua) sertipikat hak guna bangunan atas nama Asikin, masing-masing seluas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi).
3. Diketahui bahwa Asikin telah mempunyai tanah hak milik untuk rumah tinggal sebanyak 4 (empat) bidang dengan total luas keseluruhannya seluas 4.750 m² (empat ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), sehingga Asikin hanya dapat mengajukan permohonan peningkatan hak menjadi hak milik untuk 1 (satu) bidang tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara seluas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan pada Pasal 1 ayat (1) huruf a Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, dengan memenuhi persyaratan berdasarkan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, antara lain:
 - a. Sertipikat hak guna bangunan tertulis atas nama Asikin, seluas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi);
 - b. Melampirkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk mengetahui penggunaan tanah pada kasus Asikin, yaitu diperuntukkan sebagai rumah tinggal;
 - c. *Fotocopy* telah lunas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir;
 - d. Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Asikin;
 - e. Surat pernyataan dari Asikin selaku pemohon bahwa telah mempunyai tanah hak milik untuk rumah tinggal sebanyak 4 (empat) bidang dengan total luas seluruhnya yaitu 4.750 m² (empat ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi);

- f. Membayar biaya peningkatan hak yang dilakukan oleh perseorangan Rp. 50.000,- (lima puluh ribu Rupiah) berdasarkan Lampiran 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;

No.	Jenis Penerimaan Bukan Pajak	Satuan	Tarif
1.	Pelayanan pendaftaran keputusan pemberian hak atas tanah untuk: perorangan	Per bidang	Rp. 50.000,-
2.	Pendaftaran perubahan hak: hak guna bangunan atau hak pakai menjadi hak milik	Per bidang	Rp. 50.000,-
3.	Pelayanan pendaftaran pemisahan, pemecahan, dan penggabungan	Per bidang	Rp. 50.000,-

- g. Dilanjutkan ke proses pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu untuk pemberian status hak milik berdasarkan Pasal 1 ayat (1) huruf a dan Pasal 2 ayat (3) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang didahului dengan penghapusan hak guna bangunan dalam buku tanah dan sertipikat serta daftar umum lainnya atas bidang tanah milik Asikin seluas 250 m² (dua ratus meter persegi) yang akan diberikan status hak milik tersebut.²⁰

Selanjutnya atas pemberian status hak milik tersebut dibuatkan buku tanahnya dan menerbitkan sertipikat hak milik dengan didasarkan pada data fisik yang tercantum dalam pendaftaran hak guna bangunan yang dihapuskan hak atas tanahnya tersebut. Sehingga Asikin mempunyai 5 (lima) bidang

dan tanah hak milik untuk rumah tinggal seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dan hal ini tidak melanggar ketentuan dalam Pasal 7 UUPA dan Pasal 2 ayat (1) huruf e Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Karena 1 (satu) bidang tanah hak guna bangunan lainnya tetap berstatus hak guna bangunan yaitu sertipikat hak guna bangunan yang tertulis atas nama Asikin, seluas 250 m² (dua ratus meter persegi).

PENUTUP

Badan Pertanahan Nasional tidak mengatur secara khusus prosedur mengenai hak prioritas. Akan tetapi terdapat 3 (tiga) hal yang mendasari penentuan hak prioritas atas tanah berupa hak guna bangunan yang habis jangka waktunya, yaitu subjek hak, alat bukti dan penggunaan lahan. Ketentuan-ketentuan berdasarkan Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal merupakan dasar hukum pemberian hak (prioritas) untuk lebih diutamakan dalam memperoleh kembali tanah hak guna bangunan yang belum habis dan/atau telah habis jangka waktunya, antara lain: ketentuan ini hanya berlaku bagi perseorangan Warga Negara Indonesia, hanya bekas pemegang hak yang dapat melakukan peningkatan hak dan adanya pembatasan mengenai luas tanah yang ingin dilakukan peningkatan hak menjadi tanah hak milik yaitu luas tanahnya tidak melebihi 600 m² (enam ratus meter persegi).

²⁰ Hasil wawancara dengan Muliadi, Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 13 Maret 2018.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemohon hak prioritas yang ditolak karena akan memperoleh tanah hak milik melebihi dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yaitu mengajukan permohonan hak guna bangunan di atas tanah Negara untuk memperoleh kembali tanah hak guna bangunan yang telah habis jangka waktunya berdasarkan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan tata caranya diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999, lalu mengajukan permohonan untuk pemecahan bidang tanah sehingga menjadi 2 (dua) bidang tanah hak guna bangunan yang sama besarnya dan kemudian melakukan peningkatan hak menjadi hak milik untuk rumah tinggal atas 1 (satu) bidang tanah hak guna bangunan. Sedangkan 1 (satu) bidang tanah hak guna bangunan lainnya tetap berstatus tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara.

Disarankan bahwa Kantor Pertanahan seharusnya lebih aktif melakukan sosialisasi agar masyarakat mengetahui adanya aturan mengenai hak prioritas untuk mempunyai tanah hak milik untuk rumah tinggal, baik yang awalnya berupa hak guna bangunan dan atau hak pakai yang belum habis jangka waktunya atau pun yang sudah habis jangka waktunya. Kantor Pertanahan harus lebih teliti ketika melakukan verifikasi data sebelum menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak, terutama dalam hal bekas pemegang hak atas tanah yang akan melakukan peningkatan hak dari status tanah hak guna bangunan yang habis jangka waktunya menjadi tanah hak milik untuk rumah tinggal apabila dikemudian hari pemegang hak tersebut diperkirakan mempunyai tanah hak milik untuk rumah tinggal melebihi dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arie Sukanti Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *Pergulatan Pemikiran dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner)*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: 2011.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta: 2008.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bina Cipta, Bandung: 1970.
- Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta: 2005.
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta: 2014.
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta: 2009.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

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

Sumber lain

Hasil wawancara dengan Ncep Rahmat, Kepala Subseksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang, pada tanggal 16 September 2015.

Hasil wawancara dengan Muliadi, Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 30 Januari 2018.

Hasil wawancara dengan Yulita Roestam, Notaris/PPAT di Tangerang pada Tanggal 14 Februari 2018.

Indra Meditya, "Keabsahan Akta Pelepasan Hak Prioritas Atas Tanah Sebagai Dasar Pendaftaran Peralihan Tanah Hak Guna Bangunan Jangka Waktu Kepemilikannya", www.etd.repository.ugm.ac.id/index.php?act=view&buku_id=106713&mod=penelitian_detail&sub=penelitiandetail&typ=html. diakses pada hari Sabtu, 25 November 2017.

"Penetapan PN Kudus Nomor 148/Pdt.P/2015/PN.KdsTahun2015EviyaniKristantydhTjoe Nio alias Ong Tjoe Nio", <https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/b5c8f7b471473b155bd0e57de89d416f> diakses pada hari Sabtu, 11 November 2017.

"Putusan Mahkamah Agung Nomor 443 K/TUN/2012. Tahun 2013 A.S. Aidil Ashar vs Kepala Kantor Pertanahan Kab. Sukabumi, II. Drs. P.S. Tua Simanjuntak, SH", <https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/db2d24d15bf5688d50953e6b6baf272e> diakses pada hari Sabtu, 18 November 2017.