

**PROBLEMATIKA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
DI ATAS HAK PENGELOLAAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEMANGGUNG
(STUDI PUTUSAN PERDATA NOMOR 25/PDT.G/2015/PN.TMG)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan Di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh :

Harini Sri Rahayu
NIT.12212649/M

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2017**

DAFTAR ISI

Halaman

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | iii |
| HALAMAN MOTTO..... | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | v |
| KATA PENGANTAR..... | vi |
| DAFTAR ISI | viii |
| DAFTAR TABEL | x |
| DAFTAR GAMBAR | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xii |
| INTISARI..... | xiii |
| ABSTRACT..... | xiv |
| BAB I. PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 5 |
| C. Tujuan Penelitian | 5 |
| D. Kegunaan Penelitian | 6 |
| E. Keaslian Penelitian | 6 |
| BAB II. TINJAUAN PUSTAKA | 16 |
| A. Kerangka Teoritis | 16 |
| 1. Tinjauan tentang Problematika, Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan | 16 |
| a. Pengertian Problematika | 16 |
| b. Pengertian Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan..... | 17 |
| 2. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah | 18 |
| a. Pengertian Pendaftaran Tanah | 18 |
| b. Kepastian Hukum..... | 26 |
| c. Perlindungan Hukum..... | 28 |
| 3. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah..... | 29 |
| a. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah | 29 |
| b. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebelum Membuat Akta | 33 |
| 4. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan | 36 |
| a. Pengertian Hak Guna Bangunan | 36 |
| b. Terjadinya Hak Guna Bangunan | 39 |
| 5. Tinjauan tentang Hak Pengelolaan | 41 |
| a. Pengertian Hak Pengelolaan | 41 |
| b. Terjadinya Hak Pengelolaan | 45 |

| | | |
|----------------|---|-----|
| B. | Kerangka Pemikiran | 47 |
| BAB III. | METODE PENELITIAN | 51 |
| A. | Jenis Penelitian | 51 |
| B. | Pendekatan Penelitian | 53 |
| C. | Lokasi Penelitian | 54 |
| D. | Jenis Data dan Bahan Hukum | 54 |
| 1. | Data Primer | 54 |
| 2. | Data Sekunder | 55 |
| a. | Bahan Hukum Primer | 55 |
| b. | Bahan Hukum Sekunder | 56 |
| E. | Teknik Pengumpulan Data | 58 |
| F. | Teknik Analisis Data | 63 |
| BAB IV. | GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN | 64 |
| A. | Wilayah Kabupaten Temanggung | 64 |
| 1. | Letak Geografis dan Batas Wilayah Administratif | 64 |
| 2. | Lokasi Objek Penelitian | 65 |
| B. | Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung | 67 |
| C. | Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung | 70 |
| D. | Seksi Hubungan Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung | 76 |
| BAB V. | HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 84 |
| A. | Tata Laksana Administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung Terkait Pencatatan Informasi Mengenai Status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan pada Objek Sengketa dalam Putusan Perdata Nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG | 84 |
| B. | Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Hasil Pemisahan yang Telah Berakhir Jangka Waktu Haknya dalam Putusan Perdata Nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG | 93 |
| BAB VI. | PENUTUP | 99 |
| A. | Kesimpulan | 99 |
| B. | Saran | 100 |
| DAFTAR PUSTAKA | | 102 |
| LAMPIRAN | | |

***The Problematic of The Certificate of Building Rights over Management Rights
in The Temanggung District Land Office
(Study of Civil Verdict Number 25/PDT.G/2015/PN.TMG)***

By: Harini Sri Rahayu

ASBTRACT

This research based on the problems contained in civil verdict number 25/PDT.G/2015/PN.TMG. The problem is misunderstanding of the building rights status over management rights on the Mintaryono's building rights certificate as the plaintiff. Problems arise when plaintiff as the holder of building rights certificate applying for a right extension to the Temanggung District Land Office, but can't be processed. Denial arise because there must be a recommendation extension of rights from management rights holder, as the terms of Article 26 verse 2 PP 40/1996. Because of the denial, then the plaintiff knows that his certificate is above the management rights owned by the Temanggung District Government.

The method that is used in this Research is empirical legal research and normative law, with the statue approach and analytical approach.

This research aims to: 1) know administrative procedures in the Temanggung District Land Office about information registration of the building rights status over the management rights which became the object of dispute in the civil verdict number 25/PDT.G/2015/PN.TMG. 2) know legal protection for the Building Use Rights certificate holder whose term has expired in the civil verdict number 25/PDT.G/2015/PN.TMG.

The first result is the registration of building use rights above the management right on the certificate and lands book does not include such information about the object case. The data that presented on the certificate and lands book doesn't contain such information that the building use rights is over the management rights, then on the premise of the deed of sale and purchase created by PPAT nor is written about it. So the role of PPAT is very important for checking the certificate to the Land Office before making the deed, and may also notify the rights holders regarding the status of land that rights will be transferred. The second result shows for the land use rights certificate holders over management rights who have paid off the contribution of extension rights will given a letter recommendation for extension of rights. That recommendation then registered for rights extension by the holders in the Land Office of Temanggung Regency. Until now there are only two application for registration of extension of rights in Land Office of Temanggung Regency. So can be concluded that the legal protection for building use rights certificate holders over management rights in the case number 25/PDT.G/2015/PN.TMG has not been fulfilled.

Keywords : Building Rights, Management Rights, Buliding Rights Over Management Rights, Legal Protection, Legal Certainty.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pemerintah Indonesia menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, serta hak-hak lainnya yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tujuan lainnya adalah untuk menyediakan informasi kepada para pihak yang berkepentingan termasuk juga Pemerintah. Informasi pertanahan yang disediakan tersebut kemudian agar dengan mudah memperoleh data sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan. Informasi tersebut digunakan untuk mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali (*opzet* atau *initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*bijhouding* atau *maintenance*). Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran perubahan hak, pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Pemeliharaan data pendaftaran tanah harus dilakukan apabila terjadi perubahan pada data

fisik atau data yuridis. Perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pejabat lainnya untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Kegiatan-kegiatan tersebut ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan yang terkait. PPAT sebagai pejabat umum dengan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (PP 37/1998) tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (PP 24/2016) tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara subyek dan obyek hak, hubungan itu memperoleh perlindungan hukum dan kepastian hukum yang sesuai dengan asas-asas dalam pendaftaran tanah. Asas-asas pendaftaran tanah meliputi: asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Produk akhir dari terselenggaranya kegiatan pendaftaran tanah, yakni dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah yang merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas suatu bidang tanah, untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Meskipun sertipikat hak atas tanah dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, namun pemegang sertipikat hak atas tanah

belum tentu dapat terlepas dari adanya masalah, sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Apabila asas-asas dalam pendaftaran tanah telah terpenuhi, maka seharusnya tidak akan tercipta masalah, sengketa, konflik maupun perkara pertanahan di kemudian hari. Terpenuhinya asas-asas dalam pendaftaran tanah itulah yang dapat menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. Salah satu penyebab munculnya permasalahan, karena adanya kesenjangan antara apa yang seharusnya (*das sollen*) dengan apa kenyataannya (*das sein*), artinya dengan kata lain masalah muncul dikarenakan adanya perbedaan antara hal yang diinginkan dengan hal yang terjadi.

Salah satu permasalahan pertanahan yang terjadi di Kabupaten Temanggung, adanya problematika¹ sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang terbit di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung. Sertipikat tersebut digugat di Pengadilan Negeri Kabupaten Temanggung dengan nomor perkara 25/PDT.G/2015/PN.TMG. Problematika muncul sewaktu penggugat selaku pemegang sertifikat HGB, mengajukan permohonan perpanjangan HGB miliknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, namun permohonan perpanjangan hak ditolak. Alasan penolakan, dengan pertimbangan bahwa berdasarkan Pasal 26 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (PP 40/1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, perpanjangan atau

¹ *Problem*, diartikan sebagai masalah atau persoalan. *Problematik*, diartikan sebagai permasalahan, yang menjadi masalah, yang belum dapat terselesaikan, (J.S Badudu, Kamus Kata-Kata Serapan Asing Dalam Bahasa Indonesia, (PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2003), hal.286.

pembaharuan HGB diatas HPL dapat dilaksanakan setelah medapat persetujuan dari pemegang HPL.

Berawal dari penolakan tersebut, penggugat baru mengetahui bahwa sertipikat HGB miliknya ternyata berada di atas tanah HPL milik Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung. Seharusnya, informasi mengenai hal tersebut diketahui oleh penggugat sejak awal memperoleh sertipikat HGB miliknya. Informasi tersebut seharusnya dicatat pada sertipikat hak atas tanah pada bagian kolom petunjuk halaman kedua. Kenyataannya, sertipikat hak atas tanah dengan status HGB yang berdiri di atas tanah HPL pada perkara tersebut tidak ditemukan pencatatan infromasi bahwa HGB berada di atas HPL. Seharusnya, di sertipikat dicatatkan bahwa HGB tersebut berada di atas tanah HPL milik Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung, sehingga penggugat selaku pemegang HGB pemisahan tersebut memiliki persepsi bahwa sertipikat HGB yang dimilikinya adalah sertipikat HGB yang diberikan di atas Tanah Negara.

Bermula dari kronologis tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan yang terjadi dalam putusan perkara nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG dengan judul: **Problematika Sertipikat Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung (Studi Putusan Perdata Nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG).**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana tata laksana administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung terkait pencatatan informasi mengenai status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan pada objek sengketa dalam putusan perdata nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan hasil pemisahan yang telah berakhir jangka waktu haknya dalam putusan perdata nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui tata laksana administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung terkait pencatatan informasi mengenai status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan pada objek sengketa dalam putusan perdata nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG.
- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan hasil pemisahan yang telah berakhir jangka waktu haknya dalam putusan perdata nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna:

1. Secara praktis, diharapkan dapat berguna sebagai bahan masukan bagi Kantor Pertanahan, tentang tata laksana administrasi Pertanahan mengenai pencatatan informasi pada sertipikat hak atas tanah dalam rangka memenuhi asas-asas pendaftaran tanah.
2. Secara teoretis, diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran yang bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan tentang tata laksana administrasi pertanahan terkait pencatatan informasi pada sertipikat hak atas tanah dalam rangka memenuhi asas-asas pendaftaran tanah.

E. KEASLIAN PENELITIAN

Berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan, belum pernah ada penelitian dengan judul “Problematika Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung (Studi Putusan Perdata Nomor 25/PDT.G/2015.TMG)”. Hasil penelusuran tersebut, dapat dilihat dari beberapa penelitian sebelumnya yang memiliki kemiripan terkait dengan Sertipikat HGB di atas HPL. Hal-hal yang menjadi perbandingan adalah nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, metode penelitian, serta hasil penelitian. Perbedaan penelitian-penelitian terdahulu akan dijelaskan pada tabel berikut ini:

Tabel 1. Keaslian Penelitian

| No. | Nama Peneliti/Judul/ Lokasi/Perguruan Tinggi/ Tahun | Tujuan Penelitian | Metode Penelitian dan Pendekatan | Hasil Penelitian |
|-----|--|---|---|---|
| a | b | c | d | e |
| 1. | Harini Sri Rahayu Problematika Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung (Studi Putusan Perdata Nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG) Di Kabupaten Temanggung Skripsi, STPN Tahun 2017 | (a) tata laksana administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung terkait pencatatan informasi mengenai status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan pada objek sengketa dalam putusan perdata nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG. dan (b) perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang telah berakhir jangka waktu haknya dalam putusan perdata nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG | Metode penelitian yuridis empiris dan yuridis normatif, pendekatan penelitian menggunakan pendekatan perundang- undangan dan pendekatan analitis, teknik pengumpulan data dengan studi dokumen dan wawancara, teknis analisis dengan deskriptif yang bersifat preskriptif | Bahwa tata laksana administrasi terkait pencatatan HGB di atas HPL terhadap sertipikat dan buku tanah milik Mintaryono pada objek perkara tidak mencantumkan informasi mengenai status HGB yang berada di atas HPL. Berdasarkan data yang tertuang pada sertipikat dan buku tanah yang tidak dituliskan bahwa HGB berada di atas HPL, maka pada bagian premise AJB yang dibuat oleh PPAT juga tidak dituliskan mengenai status tanah HGB yang berada di atas HPL. Sehingga dibutuhkan peran PPAT dalam hal pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan sebelum membuat akta. Sehingga berdasarkan informasi yang diperoleh dari Kantor Pertanahan, kemudian diberitahukan kepada calon pemegang hak mengenai status tanah yang akan dijadikan objek peralihan hak. Bahwa perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat HGB di atas HPL yang telah melunasi uang kontribusi perpanjangan hak, kemudian kepada masing-masing pemegang HGB di atas HPL diberikan surat rekomendasi untuk perpanjangan hak. Surat rekomendasi yang diberikan oleh pemegang HPL, kemudian oleh |

Bersambung

Tabel 1. (sambungan)

| a | b | c | d | e |
|----|---|--|--|--|
| | | | | <p>pemegang sertipikat HGB didaftarkan perpanjangan haknya ke Kantor Pertanahan. Namun hingga saat ini permohonan pendaftaran perpanjangan yang masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung hanya dua permohonan saja. Sehingga perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat HGB di atas HPL pada putusan perdata nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG belum terpenuhi.</p> |
| 2. | <p>Sonny Sularso Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan Di Kota Pekanbaru Tesis, Universitas Gadjah Mada Tahun 2009</p> | <p>(a) untuk mengetahui upaya mengatasi hambatan perpanjangan sertipikat HGB dan HP di atas HPL, (b) untuk mengetahui akibat hukum hambatan perpanjangan HGB dan HP bagi pemegang haknya; untuk mengetahui implikasi terhadap perjanjian pemberian HGB dan HP.</p> | <p>Metode Deskriptif, pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan, data dari penelitian dianalisis secara sistematis dan data dilapangan dianalisis secara kualitatif.</p> | <p>Upaya untuk mengatasi hambatan perpanjangan sertipikat HGB dan HP atas tanah HPL adalah pihak ketiga melengkapi persyaratan yang dibutuhkan untuk memperpanjang sertipikat, diadakan perjanjian antara Pemerintah Kota Pekanbaru dengan pihak ketiga, pihak ketiga membayar uang pemasukan dan denda. Akibat hukum hambatan perpanjangan HGB dan HP bagi pemegang haknya adalah tanah tersebut kembali kepada penguasaan PemKota Pekanbaru dan berhak untuk menggunakan tanah tersebut atau menyerahkan penggunaan tanah tersebut kepada pihak lain, apabila ada bangunan kepunyaan pihak ketiga akan diganti rugi sesuai dengan nilai bangunan. Terdapat implikasi terhadap perjanjian pemberian HGB dan HP adalah PemKota Pekanbaru membuat perjanjian yang baru dengan pihak ketiga.</p> |

Bersambung

Tabel 1. (sambungan)

| a | b | c | d | e |
|----|---|--|--|--|
| 3. | <p>R. Giardi Suhariato Kepastian hukum atas pemberian perpanjangan Hak Guna Bangunan yang penggunaannya tidak sesuai peruntukannya (studi kasus perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 2 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung (Nomor 12/550.1/11.24/2006) Di Kabupaten Temanggung Tesis Universitas Gadjah Mada Tahun 2009</p> | <p>(a) untuk mengetahui kepastian hukum atas pemberian perpanjangan HGB yang penggunaannya tidak sesuai peruntukannya (b) untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah serta bank sebagai pemegang jaminan atas tanah.</p> | <p>Metode Penelitian Sosiologis Empiris.</p> | <p>Pemberian perpanjangan HGB yang penggunaannya tidak sesuai peruntukannya adalah salah karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Bahwa guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang HGB nomor 2 tersebut serta bank sebagai pemegang jaminan atas tanah tersebut maka Kantor Pertanahan tidak akan membatalkan pemberian perpanjangan hak kecuali ada putusan pengadilan yang memerintahkan untuk itu.</p> |
| 4. | <p>Bayu Adi Saputra Problematika Hukum Dalam Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda” (Studi di Wilayah Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur) Di Kota Samarinda Tesis Universitas Gadjah Mada Tahun 2011</p> | <p>Untuk mengetahui kekuatan hukum surat kuasa membebani Hak Tanggungan terhadap perpanjangan HGB yang telah berakhir haknya yang dibebani Hak Tanggungan, serta untuk mengetahui siapakah dalam prakteknya yang berkewajiban mengajukan permohonan perpanjangan HGB yang dibebani Hak Tanggungan.</p> | <p>Metode Penelitian Empiris, dengan pendekatan kualitatif deksriptif.</p> | <p>Adanya problematika perpanjangan HGB yang dibebani Hak Tanggungan, problematika tersebut terdiri dari dua yaitu perpanjangan HGB yang jatuh tempo sebelum kreditnya berakhir dan kurangnya wawasan yang dimiliki masyarakat menyangkut proses perpanjangan HGB. Solusi dari dua problematika tersebut yaitu melalui perpanjangan dan pembaharuan HGB yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan ijin tertulis dari pemegang Hak Tanggungan serta peranan dengan meningkatkan pelayanan, arahan dan informasi kepada masyarakat dalam mengurus perpanjangan HGB.</p> |

Bersambung

Tabel 1. (sambungan)

| a | b | c | d | e |
|----|---|--|--|--|
| 5. | <p>Harry Nugroho Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang) Di Kabupaten Semarang Tesis Universitas Diponegoro Tahun 2012</p> | <p>(a) untuk mengetahui isi perjanjian sebagai dasar pemberian HGB di atas HPL Nomor 1/Bandarjo oleh Pemerintah Kabupaten Semarang kepada para pemegang HGB, (b) untuk mengetahui kewenangan pemegang HGB di atas HPL dalam hal memperpanjang atau memperbarui haknya serta untuk mengetahui perlindungan hukum pemegang HGB di atas HPL yang telah habis jangka waktunya tetapi masih menempati tanah dan bangunan.</p> | <p>Metode yuridis empiris, pendekatan deskriptif analitis.</p> | <p>(a) perjanjian kerjasama yang dibuat dapat dijadikan landasan hukum sebagai permohonan hak atas tanah bagi pihak ketiga yaitu HGB. Hal ini ternyata jelas dalam Pasal 6 Ayat (3) perjanjian kerjasama tersebut, (b) merujuk pada perjanjian kerjasama yang dibuat tidak ada klausul perpanjangan atau pembaharuan hak maka pihak ketiga tidak dapat memperpanjang atau memperbaharunya, (c) tidak ada perlindungan hukum yang diperoleh pihak ketiga setelah jangka waktu HGB di atas HPL berakhir.</p> |
| 6. | <p>Winny Arianila Analisis Yuridis Terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan Tanpa Jangka Waktu di Atas Tanah Hak Pengelolaan yang menjadi jaminan kredit Di Kota Batam</p> | <p>Untuk mengetahui kekuatan hukum HGB diatas HPL tanpa dicantumkan jangka waktu pada sertipikat HGB diatas tanah HPL dalam pembebanan Hak Tanggungan.</p> | <p>Pendekatan penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengkaji suatu permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> | <p>Diketahui bahwa meskipun tidak dituliskannya jangka waktu tertentu pada sertipikat HGB diatas HPL tersebut namun kekuatan hukum hak atas tanah itu sama dengan hak atas tanah yang lain menurut UUPA dan proses pemasangan Hak Tanggungan tetap dapat dilakukan karena dari tanggal penerbitan sertipikat dapat ditarik jangka waktu maksimal dari hak atas tanah.</p> |

Bersambung

Tabel 1. (sambungan)

| a | b | c | d | e |
|----|--|--|---|--|
| | Tesis Universitas Gadjah Mada Tahun 2013 | | | |
| 7. | Antonius Adityo Ariwibowo Pemecahan Hak Guna Bangunan Induk Menjadi Hak Guna Bangunan Perseorangan diatas Hak Pengelolaan Di Kota Batam Tesis Universitas Gadjah Mada Tahun 2013 | (a) untuk mengetahui pelaksanaan pemecahan HGB induk menjadi HGB perseorangan diatas HPL di Kota Batam, (b) untuk mengetahui bahwa HGB perseorangan yang berasal dari pemecahan HGB induk di atas HPL di Kota Batam telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli. | Metode penelitian dengan yuridis empiris. | Bahwa pelaksanaan pemecahan HGB perseorangan dengan cara mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Batam. Permohonan tersebut dengan melampirkan persyaratan akta pendirian PT(developer), Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM, identitas direktur ataukuasanya, site plan, sertipikat hak atas tanah induk, serta permohonan tertulis. Bahwa pemecahan HGB induk menjadi HGB perseorangan diatas HPL di Kota Batam telah menjamin kepastian hukum bagi pembelinya. |
| 8. | Effendi Syahputra Pelaksanaan Permohonan Hak Atas Tanah di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Batam Tesis Universitas Gadjah Mada Tahun 2016 | (a) untuk menganalisa dan menyimpulkan mekanisme yang harus ditempuh dalam mengajukan permohonan hak atas tanah di atas tanah HPL, (b) untuk memperoleh kajian yang komprehensif yang berguna bagi kajian studi hukum tanah mengenai perlindungan pemegang | Pendekatan secara normatif dan empiris. | Bahwa pelaksanaan permohonan hak atas tanah di atas tanah HPL di Kota Batam dengan perjanjian penggunaan bagian HPL. Permohonan hak di atas tanah HPL di Batam sesuai ketentuan Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, Pasal 6 Ayat 2 menyebutkan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan HPL kepada Ketua Otorita Pengembangan Industri di Pulau Batam, pada Pasal 6 Ayat 2 huruf b memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Industri di Pulau Batam. |

Bersambung

Tabel 1. (sambungan)

| a | b | c | d | e |
|-----|---|---|--|---|
| | | hak atas tanah, dalam rangka memohonkan haknya melalui BPN | | |
| 9. | Joko Warsito Peningkatan Hak dari Hak Guna Bangunan, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan Kapling Tanah Hak Pengelolaan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Di Kabupaten Demak Tesis Universitas Gadjah Mada Tahun 2016 | Untuk mengetahui kesiapan Kantor Pertanahan dan masyarakat Kabupaten Demak serta mengkaji mengenai praktik-praktik peningkatan HGB, HGB di atas HPL dan Kapling Tanah HPL menjadi HM untuk rumah tinggal. | Metode penelitian hukum empiris. | Menunjukkan bahwa pelaksanaan pelayanan peningkatan HGB, HGB di atas HPL dan kapling tanah HPL menjadi HM untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak setiap tahunnya mengalami peningkatan dan dapat diselesaikan semuanya pada tahun yang sama, kesiapan masyarakat di Kabupaten Demak selaku pemegang HGB, HGB di atas HPL dan Kapling tanah HPL menjadi HM untuk rumah tempat tinggal sangat antusias untuk mengajukan permohonan serta sangat mengharapkan informasi dan sosialisasi/penyuluhan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak mengenai persyaratan dan prosedur permohonan peningkatan hak tersebut. |
| 10. | Olivia Yanuari Huslan Tinjauan Yuridis Terhadap Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Di Kota Makassar Skripsi Universitas Hasanuddin Makassar Tahun 2016 | (a) untuk mengetahui dan memahami perpanjangan HGB diatas HPL, (b) untuk mengetahui bagaimana pemenuhan janji pemegang HGB terhadap pemegang HPL dalam perpanjangan HGB. | Metode kualitatif pendekatan deskriptif. | Perpanjangan HGB diatas HPL tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik HPL dalam hal ini Perusahaan Sulawesi Selatan tidak dapat dilaksanakan. Dalam pengurusan di Kantor Pertanahan Kota Makassar, berkas perpanjangan HGB diatas HPL yang harus ada dalam kelengkapan berkas perpanjangan HGB diatas HPL adalah persetujuan tertulis dari pemegang HPL untuk memperpanjang. Pemenuhan janji |

Bersambung

Tabel 1. (sambungan)

| a | b | c | d | e |
|-----|---|---|---|--|
| | | | | <p>pemegang HGB diatas HPL tidak dipenuhi secara sepenuhnya sebagaimana perjanjian nomor 111 tanggal 15 April 2010 oleh notaris Abdul Muis, S.H., M.H. Pada Pasal 2 yang menyatakan pada periode tahun 2010 sampai dengan 2021 Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan akan menerima 30% dari PT. Giya Maricaya Gemilang akan menerima sebesar 70% dari hasil keuntungan bersih. Sehingga untuk pelaksanaan periode kedua tahun 2022 hingga 2031 Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan tidak memberikan surat persetujuan perpanjangan HGB yang menjadi kelengkapan berkas untuk perpanjangan HGB.</p> |
| 11. | <p>Muhammad Luthfy Tinjauan Hukum Terhadap Hak Pengelolaan Dalam Rangka Kewenangan Kepentingan Pelaksanaan Tugasnya Pada Pemerintah Kota Medan Di Kota Medan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Tahun 2016</p> | <p>(a) untuk mengetahui pelaksanaan HPL dalam rangka kewenangan kepentingan pelaksanaan tugasnya, (b) untuk mengetahui akibat hukum terhadap hak atas tanah yang timbul di atas HPL, (c) untuk mengetahui pengaturan hak dan kewajiban HPL terhadap Negara sebagai pemberi HPL.</p> | <p>Penelitian hukum normatif dan hukum empiris bersifat deskriptif.</p> | <p>Bahwa pelaksanaan hak pengelolaan dengan pihak ketiga menimbulkan beberapa hak dan kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penggunaan tanah. Pemberi HPL yaitu Negara dari hak menguasai Negara sebagai pemegang hak pengelolaan, adanya kewenangan atau kewajibannya terhadap Negara yang dalam hal ini pemegang HPL memakai tanah milik Negara. Namun dalam literatur perundang-undangan belum ada yang mengatur hal tersebut, untuk itu diperlukan Undang-Undang khusus yang mengatur tentang HPL khususnya pemegang HPL dengan Pemberi HPL yaitu Negara.</p> |

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dituangkan pada tabel 1, perbedaan penelitian yang dilaksanakan dengan penelitian-penelitian sebelumnya adalah pada objek penelitian yang terdapat pada putusan perdata nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG. Merujuk pada objek penelitian yang terdapat dalam perkara tersebut, sudah merupakan ciri khas tersendiri. Penelitian hanya dilaksanakan terhadap permasalahan yang terdapat dalam perkara tersebut. Hasil penelitian yang pertama, bahwa tata laksana administrasi terkait pencatatan HGB di atas HPL terhadap sertipikat dan buku tanah milik Mintaryono pada objek perkara tidak mencantumkan informasi mengenai status HGB di atas HPL. Berdasarkan data yang tertuang pada sertipikat dan buku tanah yang tidak dituliskan bahwa HGB berada di atas HPL, maka pada bagian premise AJB yang dibuat oleh PPAT juga tidak dituliskan mengenai status tanah HGB yang berada di atas HPL. Sehingga dibutuhkan peran PPAT dalam hal pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan sebelum membuat akta tersebut. Sehingga berdasarkan informasi yang diperoleh dari Kantor Pertanahan, kemudian diberitahukan kepada calon pemegang hak mengenai status tanah yang akan dijadikan objek peralihan hak. Kedua, bahwa perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat HGB di atas HPL yang telah melunasi uang kontribusi perpanjangan hak, kemudian kepada masing-masing pemegang HGB di atas HPL diberikan surat rekomendasi untuk perpanjangan hak. Surat rekomendasi yang diberikan oleh pemegang HPL tersebut, kemudian oleh pemegang sertipikat HGB yang seharusnya mendaftarkan perpanjangan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten

Temanggung. Namun hingga saat ini permohonan pendaftaran perpanjangan HGB di atas HPL yang masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung hanya dua permohonan saja. Sehingga perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat HGB di atas HPL pada putusan perdata nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG belum terpenuhi.

BAB VI

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Bahwa tata laksana administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, terkait pencatatan status HGB di atas HPL pada sertipikat dan buku tanah milik Mintaryono, selaku Penggugat pada objek perkara perdata nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG tidak mencantumkan informasi mengenai status HGB berada di atas HPL. Berdasarkan data yang tertuang pada sertipikat dan buku tanah yang tidak dituliskan bahwa HGB berada di atas HPL, maka pada bagian premise AJB yang dibuat oleh PPAT juga tidak dituliskan mengenai status tanah HGB yang berada di atas HPL. Sehingga dibutuhkan peran PPAT dalam hal pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan sebelum membuat akta tersebut. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari Kantor Pertanahan tersebut, kemudian diberitahukan kepada calon pemegang hak mengenai status tanah yang akan dijadikan objek peralihan hak.
2. Bahwa perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat HGB di atas HPL yang telah melunasi uang kontribusi perpanjangan hak, kemudian kepada masing-masing pemegang HGB di atas HPL diberikan surat rekomendasi untuk perpanjangan hak. Surat rekomendasi yang diberikan oleh pemegang HPL tersebut, kemudian oleh pemegang sertipikat HGB yang seharusnya mendaftarkan perpanjangan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung. Namun hingga saat ini permohonan pendaftaran

perpanjangan HGB di atas HPL yang masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung hanya dua permohonan saja. Sehingga perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat HGB di atas HPL pada putusan perdata nomor 25/PDT.G/2015/PN.TMG belum terpenuhi.

B. SARAN

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dalam pelaksanaan administrasi pertanahan lebih ditertibkan lagi sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah yang telah diatur di PP 24/1997. Sehingga dapat terpenuhinya asas-asas dalam pendaftaran tanah, alangkah lebih baik agar melakukan pencatatan informasi secara lengkap pada sertipikat dan buku tanah sesuai dengan keadaan senyatanya di lapangan. Khususnya pada pemberian hak dengan status HGB di atas HPL, sehingga di kemudian hari dapat terhindar dari sengketa, perkara dan konflik pertanahan.
2. Bagi pemegang sertipikat HGB di atas HPL yang telah melunasi uang kontribusi kepada pemegang HPL, diharapkan untuk mendaftarkan perpanjangan sertipikat HGB miliknya. Agar para pemegang sertipikat HGB di atas HPL mendapatkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, karena sertipikat HGB yang telah berakhir jangka waktu haknya tidak lagi berlaku. Sehingga sangat penting untuk mendaftarkan perpanjangan HGB di atas HPL tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung. Dengan didaftarkannya perpanjangan HGB di atas HPL tersebut maka kemudian diterbitkan sertipikat hak atas tanah, yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak

atas tanah, sesuai dengan ketentuan PP 24/1997. Selain untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, untuk mencegah terjadinya sengketa, konflik serta perkara di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chomzah, Ali. 2004. "Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia", Jilid 2, Cetakan Pertama, Prestasi Pustakaraya, Jakarta.
- Adi Saputra, Bayu. 2011. *Tesis*, "Problematika Hukum Dalam Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda" (Studi di Wilayah Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur), Program Studi S2 Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Ariwibowo, Antonius Adityo. 2013. *Tesis*, "Pemecahan Hak Guna Bangunan Induk menjadi Hak Guna Bangunan Perseorangan di atas Hak Pengelolaan di Kota Batam", Program Studi S2 Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Arianila, Winny. 2013. *Tesis*, "Analisis Yuridis Terhadap Pemberian Hak Guna Bangunan Tanpa Jangka Waktu di Atas Tanah Hak Pengelolaan yang Menjadi Jaminan Kredit di Kota Batam", Program Studi S2 Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Arianto, Tjahjo. 2016. "Penguatan Hak Pengelolaan Untuk Pengendalian Pemilikan, Penguasaan dan Penggunaan Tanah Menuju Undang-Undang Pertanahan yang Responsif", (Bahan Ajar Kuliah Praktik Pemberian Hak Atas Tanah di Semester V kelas Manajemen Pertanahan), Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- . 2017. "Lahirnya Hak Atas Tanah" (Bahan Ajar Kuliah Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan di Semester VII kelas Manajemen Pertanahan), Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Badudu, J.S. 2003. "Kamus Kata-Kata Serapan Asing Dalam Bahasa Indonesia", PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. "Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris", Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Hamidi, 2004. "Metode Penelitian Kualitatif Aplikasi Praktis Pembuatan Proposal dan Laporan Penelitian", UMM Press, Malang.
- Harsono, Boedi. 2003. "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya", Djambatan, Jakarta.

- Huslan, Olivia Januari. 2016. *Tesis*, “Tinjauan Yuridis Terhadap Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan”, Universitas Hasanuddin, Makassar.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Oloan Sitorus. 2011. “Seputar Hak Pengelolaan”, Cetakan Pertama, STPN Press, Yogyakarta.
- Ibrahim, Jonny. 2013. “Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif”, Bayumedia Publishing, Malang.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2013. “Penelitian Hukum”, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Mertokusumo. Sudikno. 2003. “Mengenal Hukum (Sebuah Pengantar)”, Cetakan Pertama, Liberty. Yogyakarta.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2008. “Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Atas Tanah”, Cetakan Kelima, Kencana, Jakarta.
- Nugroho, Harry. 2012. *Tesis*, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang)”, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Parlindungan, A.P. 1989. “Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA”, Mandar Maju. Bandung.
- Rahardjo, Sadjipto. 2006. “Hukum Dalam Jagat Ketertiban”, Uki Press, Jakarta.
- Santoso, Urip. 2005. “Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah”, Kencana, Jakarta.
- , 2010. “Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah”, Cetakan 2, Kencana, Jakarta.
- Sarjita. 2011. “Manajemen Perolehan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Serta Problematika Hukum Penyelesaian Konflik Pertanahan (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Benang Merah di Balik Hukum Masalah Pertanahan Kontemporer dan Kaitannya Dengan Keamanan Investasi Jangka Panjang (*Long Term Profit*), Inna Garuda Hotel, Yogyakarta: 30-31 Maret 2011) yang diselenggarakan oleh Yayasan Yakarisma Jakarta.
- Sitorus, Oloan dan Zaki Sierrad. 2006. “Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar Dan Implementasi”, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- .-----, dan Darwinsyah Minin. 2003. “Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang Hukum”, Mitra Kebijakan Tanah di Indonesia, Yogyakarta.

- Soekamto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1995. "Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerodjo, Irawan. 2003. "Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia", Cetakan Pertama, Arkola Surabaya, Jakarta.
- Suhariato, R. Giardi. 2009. *Tesis*, "Kepastian Hukum Atas Pemberian Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang Penggunaannya Tidak Sesuai Peruntukannya (Studi Kasus Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 2 Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung Nomor 12/550.1/11.24/2006)", Program Studi S2 Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Sularso, Sonny. 2009. *Tesis*, "Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan di Kota Pekanbaru", Program Studi S2 Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W. 1997. "Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria", Andi Offset, Yogyakarta.
- . 2008. "Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya", Kompas, Jakarta.
- Sutedi, Adrian. 2014. "Sertipikat Hak Atas Tanah", Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syahputra, Effendi. 2016. *Tesis*, "Pelaksanaan Permohonan Hak Atas Tanah di Atas Tanah Hak Pengelolaan", Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Tehupeiory, Aartje. 2012. "Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia", Cetakan Pertama, Raih Asa Sukses, Jakarta.
- Tobing, Joice Ivonne L. 2007. *Tesis*, "Hak Pengelolaan Lahan dan Investasi Properti di Pulau Batam", Program Studi S2 Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Toha, Kurnia. 2012. "Penetapan dan Pemberian Hak Atas Tanah", Humas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Jakarta.
- Warsito, Joko. 2016. *Tesis*, "Peningkatan Hak dari Hak Guna Bangunan, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan Kapling Tanah Hak Pengelolaan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak", Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Wibawanti, Erna Sri dan R. Murjiyanto. 2013. "Hak Atas Tanah dan Peralihannya", Edisi Pertama, Liberty. Yogyakarta.

Zein, Ramli. 1995. "Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA", PT. Rineka Cipta, Jakarta.

Undang-Undang :

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960 LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043.

-----, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU Nomor 4 Tahun 1996 LN Nomor 42 Tahun 1996, TLN Nomor 3632.

Peraturan Pemerintah :

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP Nomor 40 Tahun 1996 LN Nomor 58 Tahun 1996, TLN Nomor 3643.

-----, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696.

-----, *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016 LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746.

Peraturan Menteri :

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999.

-----, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

-----, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu*. Perkabn Nomor 3 Tahun 2013.

-----, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruan/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*. Permen ATR/KBPN Nomor 11 Tahun 2016.