

Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten BrebesDwi Heny Ratnawati,^{*} Anita Dyah Asmaranti^{**}, Djauhari^{***}

- * Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang email : dwiheni2@gmail.com
- ** Mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, e-mail: asmarantianita93@gmail.com
- *** Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

Abstrak

Tujuan utama yang akan dilaksanakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : 1) Untuk menganalisis bagaimana pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir, 2) Untuk menganalisis kelemahan dan solusi pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir di Kabupaten Brebes.

Penelitian ini bersifat *Soci-Legal Research* dimana dalam penelitian ini akan dipaparkan tentang pelaksanaan akta pelepasan hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya. Bersifat analitis, karena terhadap data yang diperoleh itu dilakukan analisis data secara kualitatif.

Kesimpulan atas pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir yaitu dalam pelaksanaan akta pelepasan hak harus didukung dengan syarat-syarat yang lain disamping identitas pemohon, juga mengenai data yuridis atas tanah yang dimohon yaitu berupa bukti pelunasan dari pihak bank sebagai lembaga yang membiayai, disamping itu akta pelepasan hak dapat dilaksanakan apabila sudah memenuhi syarat otentitas akta dan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu akta pelepasan hak dapat dibuat setelah dikeluarkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat.

Kata kunci : Akta Pelepasan Hak, alas hak, Hak Guna Bangunan

Abstract

The main objectives to be carried out in this research are as follows: 1) To analyze how the implementation of the deed of disposal of rights as the base of the right to apply for the transition and change of building rights which has expired, 2) To analyze the weaknesses and the implementation of the deed of disposal as a basis for the right to file transitional applications and changes in building rights that have expired in Brebes County.

This research is *Soci-Legal Research* which in this research will be presented about the implementation of the deed of release of the right to apply for the transition and change of the right to the building which has expired the time period. Analytical, because of the data obtained was analyzed data qualitatively.

The conclusion of the exercise of the deed of disposal of rights as the base of the right to file the transitional application and the amendment of the rights to the building whose term has expired in the exercise of the deed of disposal shall be supported by other conditions beside the identity of the applicant as well as the juridical data on the requested land in the form of evidence of expulsion from the bank as a funding institution, in addition to the deed of disposal of rights may be exercised if it meets the authentication requirements of the deed and the validity of an agreement that is the deed of release can be made after the issuance of Land Registration Certificate (SKPT) from the local Land Office.

Keywords: Deed of Rights Release, pedestal rights, building use rights

Pendahuluan

Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan manusia, karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Dari lahir sampai meninggal manusia membutuhkan tanah.

Setiap aktivitas manusia membutuhkan tanah, begitu pula dengan setiap kebutuhan manusia. Dimana manusia bermukim diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah, bahkan manusia

meninggal masih memerlukan sebidang tanah untuk tempat peristirahatan terakhirnya. Dan juga dalam hal pembangunan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia diantaranya pembangunan rumah tinggal, sekolah, tempat-tempat ibadah, rekreasi, tempat-tempat perbelanjaan dan tempat-tempat lain yang dibutuhkan oleh manusia.

Tanah merupakan sesuatu yang bersifat tetap atau tidak berubah sedangkan kebutuhan dan jumlah penduduk selalu berubah cenderung meningkat. Dengan sifat yang bertolak belakang tersebut, seringkali terjadi permasalahan yang timbul yang terkait dengan tanah.

Permasalahan tanah harus dapat dihindari atau diantisipasi, sehingga dalam penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya perlu diatur, agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatan serta sekaligus terselenggaranya perlindungan hukum bagi rakyat dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan. Manusia akan hidup senang serba kecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat.¹

Oleh karena itu tanah merupakan kebutuhan vital manusia. Nilai ekonomis tanah yang terus meningkat setiap saat menyebabkan seringkali terjadi masalah tanah salah satu diantara masalah pertanahan yang dapat menimbulkan keresahan dalam masyarakat adalah persoalan hak atas tanah. Banyaknya permasalahan-permasalahan dibidang pertanahan yang timbul pada saat ini yang disebabkan karena tidak dilaksanakannya peraturan-peraturan dibidang pertanahan sebagaimana mestinya.

Selama ini rendahnya kemauan masyarakat di Indonesia untuk melakukan pendaftaran tanah hal ini tidak bisa dilepaskan dari peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Pertanahan selaku lembaga yang memiliki otoritas dibidang pendaftaran tanah. Masyarakat masih beranggapan bahwa apabila ingin mengurus pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan

Nasional (BPN) atau kantor Pertanahan setempat terlihat sulit karena terkait dengan berbagai hal dan juga selain itu mengenai jangka waktu proses sertipikat ada juga mengenai faktor biaya yang cukup besar dalam proses pendaftaran tanah. Oleh karena itu perlu adanya kemauan dan kesadaran masyarakat di Indonesia untuk memahami dan menjalankan dengan sebaik-baiknya peraturan-peraturan dibidang pertanahan agar dapat tercipta suatu kepastian hukum yang dapat mengantisipasi setiap permasalahan-permasalahan dibidang pertanahan.

Adapun di dalam Al-quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah SWT kepada manusia. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata *al-ard* (الأرض) diungkap oleh Al-quran, seperti yang terdapat di dalam :

- a. QS. *Al-Nahl*: 16/65: Artinya: "Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi (al-ard) sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) yang orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)".
- b. Q.S. *Al-Jassiyah*: 45/ 5. Artinya: "Dan pada pergantian malam dan siang dan hujan yang diturunkan Allah dari langit, lalu dihidupkan-Nya dengan air hujan itu bumi sesudah matinya, dan pada perkisaran angin terdapat pula tanda-tanda (kekuasaan Allah) bagi kaum yang berakal".

Didalam hukum positif yang ada di Indonesia masalah tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 disingkat dengan UUPA yang disahkan pada tanggal 21 September 1960 merupakan tonggak sejarah bagi masyarakat Indonesia dalam hal Hukum Agraria Nasional. Dengan diterbitkan UUPA tersebut diharapkan dapat memberikan kepastian hukum pada masyarakat Indonesia dalam bidang Pertanahan. Didalam penjelasan atas rancangan UUPA disebutkan tujuan pokok dari UUPA adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah

¹G.Kartasapoetra dkk, 1985, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 29

bagi rakyat seluruhnya.²

Tujuan pokok dari UUPA itu sendiri adalah dalam rangka mewujudkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) yang berbunyi : " Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".³ Bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa di Indonesia berkewajiban untuk memperhatikan berbagai kepentingan penguasa dan pengguna hak-hak atas tanah.

Dalam ruang lingkup hukum agraria Indonesia tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu :

" Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum."

Yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya : pertanian, perikanan, perternakan dan perkebunan.

Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hukum tanah⁴ adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan tanah. Adapun yang dimaksud Hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki.⁵ "Sesuatu" yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan. Kita juga mengetahui, bahwa hak-hak penguasaan atas tanah itu dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu.

Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum konkret ("subjektief recht"), jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya. Berdasarkan adanya pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret itulah serta penalaran mengenai isinya masing-masing, pembahasan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat dilakukan dengan menggunakan suatu sistematika yang khas. Pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya kalau yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik. Atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

² Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djembatan, Jakarta, h. 216

³ Harun Al Rasyid, 1989, *Sekilas Tentang Jual Beli Atas Tanah*, Graha Indonesia, Jakarta, h.2

⁴Effendi Parangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, h. 195

⁵Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, h. 10

Dalam perkembangan saat ini, rumah merupakan salah satu bentuk kebutuhan dasar masyarakat terutama untuk tempat tinggal suatu keluarga. Dimana perumahan dan pemukiman mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga hal tersebut perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut maka pemerintah terus berusaha untuk mencukupi kebutuhan dan meningkatkan mutu perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia baik yang berada di perkotaan maupun di pedesaan. Hal ini sesuai dengan penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang menyatakan : "Perumahan dan Pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat".

Sehingga perumahan juga merupakan cerminan jati diri manusia baik secara perorangan maupun satu kesatuan dan kebersamaan secara adil dan merata khususnya bagi masyarakat ekonomi lemah yang lebih sulit memperoleh fasilitas rumah layak. Hal ini sebagai akibat dari pertumbuhan jumlah penduduk yang begitu pesatnya sehingga kebutuhan perumahan semakin meningkat, akantetapi tidak semua masyarakat mampu untuk dapat membeli atau membangun rumah sendiri. Hal ini terjadi karena terbatasnya jumlah luas tanah dan mahalnya harga tanah, sehingga hal tersebut tidak dapat dijangkau khususnya masyarakat ekonomi lemah yang tingkat pendapatannya masih sangat rendah. Maka pemerintah terus berusaha guna mencukupi kebutuhan perumahan memberikan dukungan terutama pada masyarakat ekonomi lemah untuk memperoleh rumah dengan harga yang terjangkau.

Kebijakan pembangunan perumahan lebih ditekankan pada pembangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) dimana konstruksi bangunannya sederhana tetapi kuat memenuhi persyaratan teknis bangunan dan kesehatan. Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan untuk tempat tinggal, disamping pembangunan oleh perorangan anggota masyarakat juga diserahkan pada Perum Perumnas dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) dan pihak swasta dilaksanakan oleh Pengembang

Perumahan (*Developer*). Pembangunan perumahan yang dilaksanakan terdiri dari berbagai jenis mulai dari tipe perumahan sangat sederhana maupun rumah dengan tipe sederhana. Disamping itu ada pula pihak-pihak (Badan Hukum) yang menyediakan Kapling Siap Bangun (KSB) bagi masyarakat yang membutuhkan tanah untuk membangun rumah.

Sistem pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilaksanakan oleh Badan Hukum status tanahnya tidak boleh dipunyai dengan hak milik, oleh karena itu hak atas tanah yang diberikan adalah hak guna bangunan. Hak guna bangunan tersebut merupakan hak guna bangunan induk yang kemudian dipecah-pecah menjadi hak guna bangunan kecil-kecil kemudian dipasarkan dan dibeli oleh masyarakat. Status hak atas tanah yang dibeli masyarakat masih pada umumnya berstatus hak guna bangunan dan kemudian harus dirubah statusnya menjadi hak milik.

Mereka memperoleh Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) tersebut melalui fasilitas kredit dari Bank Tabungan Negara (BTN) yang jangka waktu pelunasannya antara lima belas (15) tahun sampai dengan dua puluh (20) tahun sehingga setelah kredit perumahan itu lunas masih dihadapkan lagi dengan masalah perpanjangan hak guna bangunannya. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Pertanahan sendiri hal itu dapat menghambat tugasnya dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan. Menurut Pasal 40 UUPA : "Hak Guna Bangunan hapus karena : jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan tanahnya musnah."

Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) disebutkan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Sedangkan tanah tersebut masih dalam penguasaan pemilik Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). Apabila hal tersebut tidak diatasi maka akan dapat menimbulkan masalah dikemudian hari, sehingga ini merupakan kewajiban pemerintah untuk memberikan perlindungan terhadap masyarakat khususnya masyarakat ekonomi lemah dalam usaha untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Walaupun pemerintah telah mengambil langkah-langkah kebijakan dengan mempermudah perijinan dan perpanjangan atau peningkatan hak guna bangunan, namun dirasakan masih kurang, guna mendukung terhadap upaya pencapaian sasaran penyediaan perumahan dan pemukiman yang berkepastian hukum secara merata dalam upaya pemerataan pembangunan. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengambil langkah-langkah kebijakan yang strategis dan memungkinkan untuk melakukan pelaksanaan perubahan hak melalui proses pelepasan hak.

Tujuan dalam penelitian ini yaitu Untuk menganalisis bagaimana pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir dan Untuk menganalisis kelemahan serta solusi pada pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir di Kabupaten Brebes.

Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *Socio-Legal Research*. Pendekatan ini dilakukan untuk memahami hukum dalam konteks masyarakatnya yaitu suatu pendekatan yang bersifat non-doktrinal. Melalui pendekatan ini, obyek hukum akan dimaknai sebagai bagian dari subsistem sosial di antara subsistem-subsistem sosial lainnya.

Penelitian yang berbasis ilmu hukum terkait dengan sistem norma atau Peraturan Perundang-undangan ketika berinteraksi dalam masyarakat (*Law In Action*) dengan menggunakan teori-teori bekerjanya hukum dalam masyarakat sebagai proses analisisnya, contohnya teori kepastian hukum, manfaat hukum, kebijakan publik.

Penelitian Hukum bersifat *Socio-Legal Research* digunakan dalam penelitian ini karena dalam penelitian ini akan dipaparkan tentang pelaksanaan akta pelepasan hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya. Bersifat analitis, karena terhadap data yang diperoleh itu dilakukan analisis data secara kualitatif.

Pendekatan dalam penelitian ini ialah pendekatan *Socio-Legal Research*, pendekatan yang mengidentifikasi pola hubungan antara Pihak Kantor Pertanahan dengan Notaris dan dengan masyarakat (pemohon).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Letak geografis Kabupaten Brebes adalah pada 108° 41' 37,7" BT (Bujur Timur) sampai dengan 109° 11' 28,92" BT (Bujur Timur) dan 6° 44' 56,5" LS (Lintang Selatan) sampai dengan 7° 20' 51,48" LS (Lintang Selatan)⁶.

Kabupaten Brebes secara administratis merupakan salah satu kabupaten yang terletak dalam wilayah Propinsi Jawa Tengah, yaitu dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Laut Jawa
- b. Sebelah Timur : Kabupaten Tegal dan Kota Tegal
- c. Sebelah selatan : Kabupaten Banyumas dan Kabupaten Cilacap
- d. Sebelah Barat : Kabupaten Cirebon⁷

Wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes meliputi seluruh wilayah administrasi Kabupaten Brebes. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes merupakan instansi Vertikal Badan Pertanahan Nasional dibawah koordinasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia yaitu sebagai lembaga pemerintah Non Kementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan susunan organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes terdiri dari (Lihat Lampiran 1) :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes sebagai pimpinan;
- b. Kepala Subbagian Tata Usaha membawahi :
 - 1) Kepala Urusan Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan;
 - 2) Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian;
 - 3) Kepala Urusan Keuangan dan Barang Milik Negara;
- c. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan;
 - 1) Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik;
 - 2) Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral;
- d. Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan;
 - 1) Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat;
 - 2) Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah;

⁶<https://id.m.wikipedia.org/wiki/kabupatenbrebes> diakses pada tanggal 20 Januari 2018

⁷Katalog BPS, 2017, *Kabupaten Brebes Dalam Angka 2017*, Badan Pusat Statisti Kabupaten Brebes, h.5

- 3) Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT.
- e. Kepala Seksi Penataan Pertanahan;
 - 1) Kepala Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu;
 - 2) Kepala Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah.
- f. Kepala Seksi Pengadaan Tanah;
 - 1) Kepala Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah;
 - 2) Kepala Subseksi Fasilitas Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah.
- g. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.
 - 1) Kepala Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
 - 2) Kepala Subseksi Pengendalian Pertanahan.

Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir

Hukum yang mendasari mengenai akta yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1868 yang menyebutkan bahwa :

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Bahwa Pasal 1868 KUH Perdata tidak menjelaskan tentang siapa yang dimaksud dengan pegawai/pejabat umum dan bagaimana bentuk akta otentik. Tetapi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menunjuk notaris sebagai pejabat umum serta memberi dasar dan tata cara pembuatan akta otentik.⁸

Wewenang notaris dalam membuat akta otentik tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang berbunyi:

"Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan

Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang"⁹.

Dalam penelitian ini akan membahas mengenai akta pelepasan hak yang digunakan sebagai alas hak dalam permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir. Akta pelepasan hak merupakan salah satu akta otentik yang dibuat oleh Notaris dan merupakan akta partij.

Dalam pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan akta jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya. Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan atau akta pelepasan hak, pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan sukarela. Dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan tata cara pelaksanaannya diatur dalam 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.

Pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan akta jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya. Dengan adanya pelepasan hak, maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Pihak yang memerlukan tanah tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru ke Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya dengan menggunakan alas hak akta pelepasan hak. Sehingga pihak yang bersangkutan mendapatkan hak atas tanah sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya.

Alas hak dalam hal ini merupakan alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah yang dimohon. Oleh karenanya sebuah alas hak harus mampu memjabarkan kaitan hukum

⁸Herlin Budiono, 2013, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditiya Bakti, Bandung, h.7

⁹Habib Adjie, 2011, *Kompilasi Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris*, Pustaka Zaman, Semarang, h. 6

antara subjek hak (individu atau badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang ia kuasai, artinya dalam sebuah alas hak sudah seharusnya dapat menceritakan secara lugas, jelas dan tegas tentang detail kronologis bagaimana seseorang dapat menguasai suatu bidang tanah sehingga jelas riwayat atas kepemilikan terhadap tanah tersebut.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah dengan menerbitkan sertipikat untuk memberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah tersebut. Sertipikat tanah merupakan tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data-data tersebut sesuai dengan kebenarannya yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian sertifikat tidak lepas dari alas hak untuk penerbitan sertifikat tersebut. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.¹⁰ Sehingga sertipikat merupakan suatu hal yang penting bagi masyarakat Indonesia.

Pada pelaksanaan akta pelepasan hak yang digunakan sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan perubahan dan peralihan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir merupakan suatu bentuk kegiatan pendaftaran tanah dalam hal tanah yang berstatus hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir akan menjadi tanah Negara dan akan dilakukan peralihan beserta perubahan hak atas tanah tersebut. Dimana tanah tersebut dilepaskan oleh pemegang hak kepada Negara dan dimohon kembali oleh pemohon dengan hak yang baru. Hak atas tanah yang telah dimiliki oleh seseorang dapat dialihkan status haknya menjadi hak atas tanah baru yang lain jenisnya. Perubahan status hak tersebut dilakukan karena ingin memperkuat haknya dari hak guna bangunan menjadi hak milik.

Perubahan hak atas tanah pada hakekatnya merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah

baru yang jenisnya lain. Dalam Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal menyatakan : "Perubahan hak adalah Penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah yang baru yang lain jenisnya".

Untuk memberikan kemudahan khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah maka pemerintah mengeluarkan suatu kebijakan berupa Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (KMNA/ Ka BPN) No. 9 tahun 1997 jis No. 15 Tahun 1997 dan No. 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana sebagai prosedur operasional bagi perubahan Hak untuk RS dan RSS dan KMNA/Ka BPN Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian hak Milik Atas Tanah Rumah Tinggal yang merupakan kebijakan menyeluruh terhadap rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang yang masih berstatus hak guna bangunan atau Hak Pakai.

Dengan dikeluarkannya peraturan tersebut diharapkan dapat meningkatkan pemilikan tanah yang tidak berjangka waktu dan lebih penuh, juga merupakan kebijakan pertanahan mengenai jenis hak atas tanah yang diperuntukan bagi tanah perumahan yang sudah teratur serta dalam rangka memberi kemudahan bagi para pemegang hak atas tanahnya, namun dalam kenyataannya kebijakan tersebut belum menyentuh masyarakat karena banyaknya kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan kebijakan tersebut.

Untuk melakukan pengalihan hak dengan melepaskan hak atas tanah menjadi hak baru dengan dasar hukum yang digunakan yaitu: Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, ketentuan PMNA/Ka BPN No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan 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 dimana proses pelepasan hak tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan syarat-

¹⁰Herman Hermi, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, h.3

syarat sebagai berikut:

- 1) Mengisi Formulir Permohonan;
- 2) Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) baik yang melepaskan hak nya maupun pemohon;
- 3) Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berlaku;
- 4) Sertipikat yang bersangkutan;
- 5) Ijin Mendirikan Bangunan/IMB apabila ada;
- 6) Rencana penggunaan tanah / Pertimbangan Teknis Penatagunaan tanah;
- 7) Peta bidang/Surat ukur/gambar situasi;
- 8) Tematik;
- 9) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
- 10) Akta Notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut (akta pelepasan hak);
- 11) Biaya Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan/Surat Setor Pj (PPH/SSP);

Adapun untuk tata cara dalam proses pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak dalam mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir atau dapat disebut juga tata cara pemberian hak milik adalah sebagai berikut:

- 1) Permohonan diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat;
- 2) Berkas permohonan diterima, lalu diperiksa dan diteliti kelengkapan data yuridis dan data fisiknya;
- 3) Berkas tersebut dicatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran;
- 4) Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian;
- 5) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 6) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak milik atas tanah tersebut, serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 7) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintah kepada Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan untuk melakukan pengukuran;
- 8) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintah kepada :

- a) Kepala SubSeksi Penetapan Hak Tanah Dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering Rapport*);
 - b) Tim penelitian tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan kedalam berita acara sesuai contoh Lampiran 6;
 - c) Panitia pemeriksaan tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam risalah Pemeriksaan Tanah;
- 9) Apabila data yuridis maupun data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya;
 - 10) Setelah mempertimbangkan pendapat Kepala SubSeksi Penetapan Hak Tanah Dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat yang ditunjuk atau Tim Penelitian tanah atau panitia pemeriksaan tanah A, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;
 - 11) Apabila Surat Keputusan hak atas tanah hak milik tersebut dapat diterima dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan maka untuk proses selanjutnya yaitu penerbitan sertipikat. Sertipikat sebagai tanda bukti hak adalah merupakan salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya sudah ditetapkan. Dan buku tanah merupakan pembukuan hak atas tanah, satu buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah. Sedangkan surat ukur pada dasarnya adalah kutipan dari peta pendaftaran tanah.

Yang berwenang menandatangani buku tanah dan sertipikat adalah Kepala kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Setelah sertipikat jadi sertipikat tersebut diserahkan kepada pemegang hak atau pemohon atau kuasanya yang dibuat secara tertulis.

Kemudian lebih lanjut dijelaskan pada Pasal 132 ayat (2) PMNA/KaBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

“ Dalam pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak bukitanah dan sertifikat lama dinyatakan tidak berlaku dan digantidengan buku tanah dan sertifikat baru dengan nomor hak baru”.

Bahwa dalam pendaftaran pembaharuan hak atas tanah, yang sekaligus dibarengi dengan proses peralihan hak atas tanah akan menghasilkan bukitanah, dan sertifikat hak atas tanah yang baru dengan nomor hak baru.

Dalam hal pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir oleh Kantor Pertanahan secara umum sudah sesuai dengan peraturan yang ada.

Sehingga untuk teori efektivitas hukum sebagaimana Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa efektivitas berasal dari kata *effectivies* yang berarti taraf sampai atau sejauh mana suatu kelompok mencapai tujuan.

Dalam hal tanah yang berstatus hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya, tanah tersebut menjadi tanah negara dimana untuk dilakukan peralihan hak atas tanah sekaligus dibarengi dengan proses pembaharuan hak atas tanah dalam permohonannya menggunakan akta pelepasan hak sebagai alas haknya.

Sejalan dengan hal tersebut diatas, pelaksanaan akta pelepasan hak harus sesuai dengan taraf yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, dalam hal ini akta pelepasan hak tidak hanya sebatas akta otentik dan akta yang telah memenuhi syarat-syarat sah nya suatu perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak dengan tanpa mengakibatkan suatu hukum tertentu. Akta pelepasan hak yang digunakan sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir harus memenuhi syarat-syarat otentik sebuah akta yaitu menurut ketentuan pasal 1868 KUHPer, sebuah akta dapat dikatakan otentik apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut, yaitu: a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud pembuatan akta tersebut; c. Dibuat di wilayah notaris berwenang. Dan juga memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian yaitu pasal 1320 KUHPer. Sejalan dengan penjelasan diatas, menurut Soerjono Soekanto, teori efektivitas hukum adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh

5 (lima) faktor, yaitu :¹¹

- 1) Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
- 2) Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
- 3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
- 4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan;
- 5) Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Untuk akta pelepasan hak yang digunakan sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan perubahan dan peralihan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir dikantor pertanahan kabupaten Brebes pada umumnya sudah sesuai yang disyaratkan undang – undang yang ada.

Akta pelepasan hak dalam hal ini tidak hanya sebagai akta otentik yang telah disepakati oleh kedua belah pihak saja, tetapi juga memberikan akibat hukum yaitu tanah yang dahulunya berstatus hak guna bangunan dan yang jangka waktunya telah berakhir dilepaskan menjadi tanah negara dan dimohon kembali dengan hak yang baru oleh pemohon dalam hal ini masyarakat serta pemohon atau masyarakat diberikan hak prioritas oleh negara untuk memohon kembali hak yang baru atas tanah tersebut yaitu tanah yang bersatus hak milik. Pemohon dalam hal ini masyarakat yang berstatus sebagai warga Negara Indonesia sesuai Undang-Undang Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat 1 yaitu: “ Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik ”.

Akta pelepasan hak dalam hal ini telah memberi kemanfaatan kepada masyarakat yaitu bermanfaat dalam pembaharuan hak guna bangunan atas tanah yang jangka waktunya telah berakhir menjadi tanah yang berstatus hak milik. Bila tanah sudah berstatus hak milik maka pemohon atau masyarakat memiliki kepastian hukum yang pasti atas tanah yang dimilikinya. Dimana hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Disamping itu juga akta pelepasan hak dapat memberikan keadilan dalam masyarakat yaitu sebagai warga negara indonesia kita dapat memiliki tanah dengan status tanah hak milik.

Bila atas tanah yang dimohon tersebut sudah menjadi hak milik maka tujuan diterbitkan UUPA

¹¹Soeryono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 8.

tersebut terlaksana yaitu diharapkan dapat memberikan kepastian hukum pada masyarakat Indonesia dalam bidang Pertanahan. Dimana didalam penjelasan atas rancangan UUPA disebutkan tujuan pokok dari UUPA adalah : a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur; b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanan dalam hukum pertanahan; c. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Disamping itu juga pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya berakhir harus memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang tercantum pada pasal 1320 KUHPerduta yaitu :

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; Maksudnya adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut.¹² Pasal 1321 KUHPerduta menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Pasal 1330 KUHPerduta menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat ditemukan pada pasal 1330 KUHPerduta yaitu :
 - a) Orang-orang yang belum dewasa;
 - b) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
 - c) Orang-orang perempuan yang telah kawin.
 Ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan karena pada Pasal 31 menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.
3. Suatu hal tertentu; Pada Pasal 1332 KUHPerduta menentukan bahwa : " Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian." Dan sesuai Pasal 1333

KUHPerduta menentukan : " Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung. "

4. Suatu sebab yang diperkenankan. Maksudnya ialah isi dari perjanjian tidak dilarang oleh Undang-Undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerduta). Selain itu pada Pasal 1335 KUHPerduta juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dengan adanya syarat tersebut diatas apabila sudah terpenuhi maka akta pelepasan hak yang dibuat dapat dilaksanakan. Tetapi kita terkadang tidak memperhatikan sertipikat yang akan dimohon harus melalui proses plotting sebagai persyaratan dalam hal untuk pemetaan wilayah, kemudian dilanjut dengan proses pengecekan sertipikat dan pendaftaran Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dikantor pertanahan setempat. Proses pengecekan sertipikat dan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) di Kantor Pertanahan setempat hal ini dimaksudkan untuk melihat keadaan sertipikat di buku tanah kantor Pertanahan apakah ada bolkiran, lelang atau suatu hal yang lain yang menyebabkan sertipikat tersebut tidak dapat dilakukan proses peralihan dan perubahan hak.

Bila akta pelepasan hak dibuat sebelum dilakukannya proses plotting, pengecekan dan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan sertipikat dalam buku tanah terdapat lelang atau blokiran maka akta pelepasan hak tersebut akan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya Syarat obyektif perjanjian yaitu adanya obyek yang diperjanjian berbenturan dengan ketentuan atau peraturan yang ada.

Oleh karena itu akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir dibuat setelah dilakukannya proses plotting, pengecekan sertipikat dan proses permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) di Kantor Pertanahan setempat. Sehingga sertipikat yang dihasilkan dari pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir tersebut memiliki kepastian hukum.

¹²P.N.H. Simanjutak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djembatan, Jakarta , h.334

Kelemahan Dan Solusi Pada Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir di Kabupaten Brebes.

Kelemahan

Di Kabupaten Brebes masih banyak terdapat tanah-tanah perumahan dengan status hak yang masih sebagai Hak Guna Bangunan. Sedangkan Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu yaitu 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun. Untuk perumahan di Kabupaten Brebes yang bersubsidi biasanya diserahkan pada Perum Perumnas dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan Negara yang jangka waktu pelunasannya 15 (lima belas) tahun sampai dengan 20 (dua puluh) tahun sehingga setelah kredit kepemilikan rumah itu lunas masih dihadapkan masalah perpanjangan hak guna bangunan.

Tidak semua orang mengetahui bahwa dalam mengambil Kredit kepemilikan rumah yang bersubsidi nantinya sertipikat yang diperoleh setelah kredit lunas masih berstatus hak guna bangunan. Apabila sertipikat yang diperoleh masih berstatus hak guna bangunan maka akan menimbulkan suatu masalah bagi masyarakat yaitu mengenai perpanjangan hak guna bangunan ataupun peningkatan atau pembaharuan hak guna bangunan menjadi hak milik.

Karena tidak semua masyarakat mengetahui hal tersebut, terkadang jika kredit sudah selesai pada umumnya oleh masyarakat Sertipikat tersebut hanya disimpan saja sehingga jangka waktunya menjadi habis. Apabila sertipikat hak guna bangunan tersebut akan dialihkan dan dilakukan pembaharuan haknya maka pada proses pelaksanaannya akan menemui kesulitan dalam proses peralihan dan pembaharuan hak guna bangunan menjadi hak milik.

Kelemahan dalam pelaksanaan Akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir di Kabupaten Brebes yaitu:

a) Pada umumnya Akta Pelepasan Hak yang digunakan sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir dibuat oleh Notaris pada saat sebelum dikeluarkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) oleh Kantor Pertanahan. Hal tersebut kurang tepat, karena akta pelepasan hak dibuat seharusnya

setelah dikeluarkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) oleh Kantor Pertanahan. Hal ini dikarenakan agar dapat diketahuinya keadaan dari sertipikat hak guna bangunan tersebut bisa atau tidak untuk dilakukannya perbuatan hukum lebih lanjut atau untuk mengetahui ada blokir, sita/lelang, atau sengketa atas sertipikat tersebut sehingga akta pelepasan hak tersebut tidak batal demi hukum. Sehingga dalam membuat akta pelepasan hak disamping harus memperhatikan keotentikan suatu akta juga harus memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian sebagai mana yang tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena akta pelepasan hak dapat dilaksanakan sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir bila akta pelepasan hak tersebut dibuat setelah dikeluarkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) oleh Kantor Pertanahan setempat.

b) Pelaksanaan Akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir dapat dilaksanakan apabila terpenuhinya syarat-syarat permohonan yaitu adanya bukti lunas atau rekomendasi dari pihak bank dalam hal ini dari Perum Perumnas sebagai *developer* atau pengembang. Walaupun sudah dibuatkan akta pelepasan hak oleh notaris dari pihak pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan meminta bukti lunas atau surat rekomendasi dari Perum Perumnas. Jika bukti lunas atau surat rekomendasi dari Perum perumnas tidak ada maka peralihan dan pembaharuan hak yang menggunakan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir itu tidak dapat dilaksanakan walaupun akta pelepasan hak tersebut sudah memenuhi syarat-syarat autentik sebuah akta.¹³

Mengenai bukti lunas dari pihak bank atau surat rekomendasi dari *developer* seorang pemohon mengungkapkan bahwa :

“ Untuk mendapatkan bukti lunas dari BTN (Bank Tabungan Negara) selaku lembaga pembiayaan atau surat rekomendasi dari Perum

¹³Wawancara dengan Bapak Bambang Setyono A.ptnh, SH selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 18 Januari 2018

Perumnas selaku pengembang sebagai syarat wajib yang harus ada dalam proses peralihan dan perubahan hak atas tanah tersebut diatas merasa kesulitan hal tersebut dikarenakan sudah sampai 2 (dua) bulan dari pihak penjual dan saya selaku pembeli meminta bukti lunas atas sertipikat tanah tersebut yang saya beli, belum diberikan dari BTN (Bank Tabungan Negara) selaku lembaga pembiayaan atas kredit pemilikan rumah yang sudah sudah lunas lama serta pemilik sertipikat yang namanya tertera dalam sertipikat tersebut sudah meninggal sehingga yang menjual adalah ahli warisnya. Dalam hal ini dari pihak BTN (Bank Tabungan Negara) beralasan bahwa untuk mencari file debitor yang sudah lama lunas mengalami kesulitan dan tidak ditemukan filenya.”

“Sedangkan untuk meminta rekomendasi dari perum perumnas selaku pengembang saya dan penjual merasa kesulitan dikarenakan perum perumnas sebagai pengembang atas perumahan tersebut sudah tidak berkantor lagi di Kabupaten Brebes.”¹⁴

Mengenai kelemahan dalam pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir di Kabupaten Brebes peneliti juga meminta pendapat dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Brebes yang mengungkapkan bahwa :

“ Dalam pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir di Kabupaten Brebes terdapat salah satu syarat adanya bukti lunas dari bank yang memberikan pembiayaan atau surat rekomendasi dari pengembang, hal itu terkadang ada pemohon yang masih menyipkan bukti lunas tersebut dan ada pula pemohon yang tidak memiliki bukti lunas tersebut, padahal pemohon sudah merasa melunasi atas pembiayaan kepemilikan rumah tersebut. Untuk pemohon yang memiliki bukti lunas tersebut proses pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir dapat dilakukan. Sedangkan untuk pemohon yang tidak memiliki bukti lunas atau surat rekomendasi yang dipersyaratkan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir tidak dapat dilaksanakan. Hal tersebut merupakan

salah satu kelemahan dalam pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir. Disamping hal tersebut diatas dalam membuat akta pelepasan hak disamping memperhatikan keautentikan akta juga harus diperhatikan dalam penanggalan akta pelepasan hak, yaitu penomoran akta pelepasan hak dilakukan setelah kita memperoleh Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat”.¹⁵

Solusi Atas Kelemahan

Pada pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir dari hasil penelitian terdapat 2 (dua) kelemahan yang harus diperhatikan yaitu :

- a) Akta pelepasan hak dapat dibuat setelah diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan.
- b) Harus adanya bukti lunas dari Bank yang memberikan pembiayaan atau adanya rekomendasi dari developer.

Dengan adanya kelemahan tersebut diatas pada pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir penulis melakukan wawancara dengan Bapak Bambang Setyono, A.ptnh, SH selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes untuk memberikan solusi atas kelemahan yang ada pada pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir tersebut diatas. Adapun solusi atas kelemahan tersebut diatas menurut Bapak Bambang Setyono yaitu :

- 1) Mengenai akta pelepasan hak yang seringkali sudah dibuat sebelum adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat hal tersebut dapat disolusikan yaitu dengan mengulang untuk membuat akta pelepasan hak lagi yang tanggalnya setelah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat itu keluar. Atau apabila sudah memahami mengenai akta pelepasan hak dapat digunakan apabila penanggalannya

¹⁴Wawancara dengan Bapak Feriyandi salah satu pemohon yaitu seorang Guru di SMK di Kabupaten Brebes, pada tanggal 24 Januari 2018

¹⁵Wawancara dengan Nyonya Nurhalimah, SH, Selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Brebes pada tanggal 24 Januari 2018

setelah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat maka dapat digunakan akta pengikatan jual beli lunas dan akta kuasa hal ini diharapkan agar si penjual datang ke Kantor Notaris hanya satu kali saja. Dan selanjutnya dikuasakn kepada pembeli untuk proses selanjutnya.

- 2) Mengenai harus adanya bukti lunas atau surat rekomendasi dari pengembang memang belum ada solusi untuk menangani kelemahan tersebut dalam pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir di kabupaten brebes. Dalam hal ini Kantor Pertanahan tidak berani melakukan pembaharuan hak tanpa adanya bukti lunas atau rekomendasi dari perum perumnas tersebut. Karena bukti lunas atau rekomendasi dari perum perumnas tersebut merupakan data yuridis dari tanah tersebut yang harus dilengkapi.
- 3) Adapun solusi lain agar masyarakat dapat melakukan peralihan sekaligus melakukan perubahan hak atas sertipikat perumahan yang mereka beli tanpa harus menunggu sampai kreditnya lunas yaitu developer dan pihak Bank diharapkan dapat melakukan peralihan dan perubahan hak lebih dulu baru setelah itu sertipikat tersebut dipasang hak tanggungan, untuk menjamin pelunasan hutang dari Deditur.¹⁶

PENUTUP

Simpulan

- 1) Dalam hal pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan peralihan dan perubahan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir sesuai dengan peraturan yang ada yaitu Peraturan Menteri Negara Agrari/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dalam hal tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya tanah tersebut menjadi tanah negara dimana untuk dilakukan peralihan dan

pembaharuan hak dalam permohonannya menggunakan akta pelepasan hak sebagai alas haknya. Akta pelepasan hak dalam hal ini tidak hanya sebagai akta otentik yang telah disepakati oleh kedua belah pihak saja, tetapi juga memberikan akibat hukum yaitu tanah yang berstatus hak guna bangunan yang jangka waktunya berakhir dilepaskan menjadi tanah negara dan dimohon kembali dengan hak yang baru oleh pemohon. Pemohon diberikan hak prioritas oleh negara untuk memohon kembali hak yang baru atas tanah tersebut yaitu hak milik yang memiliki kepastian hukum yang pasti. Disamping itu dalam pelaksanaan akta pelepasan hak juga harus memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata agar akta pelepasan hak tidak batal demi hukum.

- 2) Akta pelepasan hak yang digunakan sebagai alas hak untuk permohonan hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya tidak dapat berjalan apabila akta pelepasan dibuat sebelum dikeluarkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat dan juga apabila tidak adanya bukti lunas atau surat rekomendasi dari perum perumnas yang merupakan data yuridis dari tanah tersebut untuk peralihan dan pembaharuan hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya menjadi hak milik.
- 3) Adapun solusi dari kelemahan yang timbul pada pelaksanaan Akta pelepasan hak yang digunakan sebagai alas hak untuk permohonan hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya yaitu akta pelepasan dibuat kembali setelah tanggal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat, atau pada transaksi antara penjual dengan pembeli digunakan akta pengikatan jual beli dan akta kuasa lebih dulu dan bila Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat sudah dikeluarkan baru diikuti akta pelepasan hak. Akta pelepasan hak tidak dapat berjalan tanpa adanya bukti lunas atau surat rekomendasi dari perum perumnas yang merupakan data yuridis dari tanah tersebut, belum ada solusi pengganti atas bukti lunas dari pihak yang memberi pembiayaan atau rekomendasi dari pihak *developer*. Adapun solusi dari Kantor Pertanahan bahwa baik *developer* dan pihak bank diharapkan dapat melakukan peralihan sekaligus dilakukannya perubahan hak atas tanah yang dibeli oleh *Debitur*, sehingga

¹⁶Wawancara dengan Bapak Bambang Setyono A.ptnh, SH selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 18 Januari 2018

debitur tidak usah menunggu sampai kreditnya lunas untuk melakukan peningkatan hak, untuk selanjutnya baru dipasang Hak tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan pinjaman.

perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta.

Daftar Pustaka

Saran

1. Untuk Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan diharapkan lebih giat lagi mensosialisasikan mengenai peralihan dan sekaligus perubahan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan perumahan kepada masyarakat, agar resiko terjadinya kelemahan pada pelaksanaan akta pelepasan hak sebagai alas hak untuk permohonan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir lebih diminimalkan.
2. Untuk masyarakat agar diharapkan supaya lebih teliti dalam menyimpan berkas pelunasan atas perumahan yang masih berstatus hak guna bangunan. Dikarenakan bukti lunas merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi apabila bukti lunas tersebut tidak ada maka untuk meminta lagi bukti lunas debitur mengalami kesulitan hal ini dikarenakan pinjaman tersebut sudah lama lunas, sehingga pihak bank kesulitan dalam mencari file yang diminta. Dan bukti lunas tersebut merupakan data yuridis sehingga sampai sekarang dari pihak Kantor Pertanahan hanya dapat mengatinya dengan adanya surat rekomendasi dari *developer* perumahan tersebut, sedangkan untuk *developer* perumahan tersebut sudah tidak berada di Kabupaten Brebes sehingga pemohon juga masih kesulitan untuk mengajukan permohonan.
3. Untuk Notaris juga harus lebih teliti apabila dalam menerima berkas permohonan pembaharuan hak guna bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya. Notaris harus meneliti dan mempersiapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon. Dan juga Notaris dalam membuat akta pelepasan hak harus memperhatikan keotentikan suatu akta dan juga harus memperhatikan syarat sahnya suatu

- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djembatan, Jakarta.
- Effendi Parangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.
- G.Kartasapoetra dkk, 1985, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Habib Adjie, 2011, *Kompilasi Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris*, Pustaka Zaman, Semarang.
- Harun Al Rasyid, 1989, *Sekilas Tentang Jual Beli Atas Tanah*, Graha Indonesia, Jakarta.
- Herlin Budiono, 2013, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditiya Bakti, Bandung.
- Katalog BPS, 2017, *Kabupaten Brebes Dalam Angka 2017*, Badan Pusat Statisti Kabupaten Brebes.
- P.N.H. Simanjutak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djembatan, Jakarta.
- Soeryono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.
- <https://id.m.wikipedia.org/wiki/kabupatenbrebes> diakses pada tanggal 20 Januari 2018.