

ANALISIS PELEPASAN HAK GUNA BANGUNAN DAN KUASA EKS Koba TIN

Ara Hasna Khairunnisa
Email: ara_hk@yahoo.co.id

Meta Indah Budhianti
Email: meta.ib@trisakti.ac.id

ABSTRAK

Berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Negara yang tidak diperpanjang mengakibatkan tanahnya kembali kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya satu tahun. tetapi yang terjadi, PT Koba Tin belum terlihat adanya ketentuan mengenai hal tersebut diterapkan dan melakukan pelepasan hak dan kuasa khususnya hak prioritas terkait hak guna bangunan 14 tahun setelah berakhirnya hak. Pokok permasalahannya adalah apakah pelepasan hak guna bangunan eks PT Koba Tin kepada Pemerintah Daerah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta apakah PT Koba Tin memiliki hak untuk melepaskan hak dan kuasa terkait hak guna bangunan kepada Pemerintah Daerah. Metode penelitian normatif, sifat penulisan deskriptif, jenis data menggunakan data sekunder, analisis data dengan metode pendekatan kualitatif, dan penarikan kesimpulan menggunakan logika deduktif. Hasil penelitian, PT Koba Tin belum memenuhi ketentuan dalam PP No. 40 Tahun 1996 yaitu menyerahkan tanah dalam keadaan kosong dalam waktu satu tahun, tetapi tidak harus mengacu pada ketentuan tersebut apabila PT Koba Tin telah membuat perjanjian dengan Pemerintah Daerah sebelumnya, pelepasan hak dan kuasa tetap sah untuk dilakukan. PT Koba Tin seharusnya masih memiliki hak prioritas sebagai bekas pemegang hak.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Hak Guna Bangunan

A. LATAR BELAKANG

Pembangunan nasional tidak terlepas dari peran penting tanah. Dalam suasana pembangunan saat ini seperti di negara kita, kebutuhan akan lahan semakin meningkat.¹ Kegiatan pembangunan di Indonesia baik di kota-kota maupun di

¹ Istiana Heriani, "Peran Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan", *Jurnal Al'Adl*, Vol. VI, No. 12, (Juli-Des 2014), hal. 12.

daerah memerlukan lahan yang cukup luas sebagai tempat kegiatan pembangunan. Meningkatnya kebutuhan akan tanah serta ketersediaan tanah yang bersifat tetap, diperlukan pengaturan yang tegas dan cermat mengenai penguasaan pemilikan maupun pemanfaatan tanah untuk kepentingan orang atau badan hukum atas negara maupun di atas tanah hak milik.

Dasar kepastian hukum mengenai hak kepemilikan atas tanah tersebut secara umum diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang dimuat mengenai Hak-hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki.² Dari berbagai jenis hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, salah satunya mengatur mengenai Hak Guna Bangunan. Dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa, “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jangka waktu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dibatasi, namun jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut masih dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan ini diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.³ Apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya telah berakhir, bekas pemegang hak dapat diberikan pembaruan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Mengenai Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan dapat hapus salah satunya dikarenakan berakhirnya jangka waktu yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya. Hapusnya Hak Guna

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), hal.24.

³ Urip Santoso. (Selanjutnya disebut Urip Santoso-I), *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 108.

Bangunan atas Tanah Negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Terkait dengan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.

Adapun salah satu pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak memperpanjang dan hapus haknya terjadi pada eks PT Koba Tin. Sebelum dinyatakan pailit pada tahun 2020, perusahaan ini memiliki beberapa Hak Guna Bangunan atas tanah Negara yang digunakan untuk membangun bangunan perumahan karyawan, bangunan kantor, sarana khusus ,sarana olahraga dan prasarana atau fasilitas penunjang lainnya yang ada di atas tanah tersebut. Namun, terjadinya penciutan usaha pertambangan timah PT Koba Tin mengakibatkan bangunan-bangunan yang dimiliki oleh perusahaan tidak dimanfaatkan lagi sehingga PT Koba Tin memutuskan untuk tidak memperpanjang haknya beberapa tahun sebelum jangka waktu hak tersebut berakhir.

Pada tahun 2019, PT Koba Tin melakukan perbuatan hukum pelepasan hak dan kuasa atas 11 bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya atau telah berakhir haknya pada tahun 2005. Pihak yang bertindak untuk dan atas nama perusahaan, melepaskan segala macam hak atau hak prioritas tanpa ada yang dikecualikan atas seluruh tanah berikut bangunan yaitu bangunan-bangunan yang telah dijelaskan sebelumnya yang ada di atas tanah tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah. Terkait pelepasan hak atas tanah berikut bangunan beserta tanaman tumbuh diterima oleh pihak yang bertindak untuk dan atas nama pemerintah daerah Kabupaten Bangka Tengah, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. Sebagaimana kasus yang telah diuraikan, terdapat rentang waktu antara hapusnya atau berakhirnya hak guna bangunan yang dimiliki oleh eks PT Koba Tin dengan dilakukannya pelepasan hak dan kuasa kepada Pemerintah Daerah.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat disimpulkan pokok permasalahan yakni Apakah pelepasan hak guna bangunan eks PT Koba Tin kepada Pemerintah Daerah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta Apakah PT Koba Tin memiliki hak untuk melepaskan hak dan kuasa terkait hak guna bangunan kepada Pemerintah Daerah.

B. METODE PENELITIAN

1. Tipe Penelitian

Penelitian yang diteliti mengenai “Analisis Pelepasan Hak Guna Bangunan dan Kuasa eks Koba Tin” merupakan penelitian yang dilakukan secara Normatif, yaitu penulis melakukan penelitian dengan berdasarkan bahan pustaka maupun data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tertier.⁴

2. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini, menggunakan sifat penelitian deskriptif yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁵

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri atas:

- a. Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan utama dan bersifat mengikat, yang berupa peraturan seperti peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan sesuatu yang sedang diteliti.
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

⁴ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan III, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2019), hal. 52.

⁵ *Ibid.*, hal. 10.

- c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan-bahan hukum yang menjadi pendukung dan pelengkap guna memberikan penjelasan lebih lanjut dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui wawancara terhadap narasumber yang dinilai memahami topik penelitian dan studi kepustakaan yang dilakukan di Perpustakaan maupun mengakses data melalui internet.

5. Analisis Data

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan kualitatif sebenarnya merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif.⁶

6. Cara Pengambilan Kesimpulan

Pengambilan kesimpulan dalam penelitian ini adalah menggunakan logika deduktif yaitu menarik kesimpulan dari pernyataan-pernyataan yang sifatnya umum sampai dengan yang sifatnya khusus.

C. HASIL PENELITIAN

Pelepasan hak dan kuasa diawali dengan adanya Akta Pelepasan Hak dan Kuasa yang dikeluarkan dalam rangka memenuhi permintaan pihak pertama untuk keperluan pelepasan hak dan kuasa terkait Hak Guna Bangunan milik PT Koba Tin yang sudah habis masa berlakunya. Akta Pelepasan Hak dan Kuasa Nomor 02 dibuat di hadapan salah satu Notaris di Kabupaten Bangka Tengah pada tanggal 08 Oktober 2019. Pada lembar pertama Akta pelepasan hak dan kuasa tersebut berisikan identitas para pihak, yakni pihak pertama merupakan Presiden Direktur PT Koba Tin dan pihak kedua yang menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta selaku Sekretaris Daerah Kabupaten Bangka Tengah,

⁶ *Ibid.*, hal. 32.

Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, yang oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama pemerintah daerah Kabupaten Bangka Tengah, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. Setelah identitas diuraikan secara jelas, para penghadap menerangkan bahwa pihak pertama berhak atau dengan kata lain hak menguasai atas 14 bidang tanah yang terdiri dari 11 bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya atau telah berakhir haknya pada tanggal 11 Oktober 2005.

Terkait dengan isi akta pelepasan hak dan kuasa, terdiri atas beberapa Pasal yang mengatur mengenai perjanjian antara para pihak yang bersangkutan. Pasal 1 dalam akta pelepasan hak dan kuasa mengatur mengenai pihak pertama yang melepaskan segala macam hak atau hak prioritas tanpa ada yang dikecualikan, atas seluruh tanah berikut bangunan-bangunan maupun sarana dan prasarana yang ada dan merupakan satu kesatuan dengan tanah. Pelepasan tersebut dilakukan oleh pihak pertama untuk melaksanakan apa yang dimaksud dalam Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa “PT KOBA TIN” tanggal 16 September 2019, Nomor 5, yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur.

Pelepasan hak dan kuasa yang dilakukan pihak pertama bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak kedua dalam mengajukan permohonan untuk memperoleh hak milik/ hak guna bangunan atau suatu hak yang lain sesuai dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Eko Jumadiyanto, S.H., dari Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Penataan Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), pelepasan hak dan kuasa khususnya hak prioritas terkait dengan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara milik PT Koba Tin yang dilepaskan kepada Pemerintah Daerah masih dapat dilakukan. Tidak perlu mempermasalahkan terkait dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya. Apabila sebelum dilakukannya pelepasan hak

dan kuasa PT Koba Tin dan Pemerintah Daerah telah membuat kesepakatan maupun perjanjian, maka pelepasan tersebut bisa dilakukan.⁷

Kemudian terkait dengan kepemilikan hak PT Koba Tin untuk melepaskan hak dan kuasa kepada Pemerintah Daerah, Bapak Eko Jumadiyanto menjelaskan bahwa PT Koba Tin masih memiliki hak untuk melepaskan hak dan kuasa khususnya hak prioritas tersebut selagi tidak menyerahkan legalitasnya kepada Negara, yang artinya Hak Guna Bangunan tersebut tidak dikembalikan kepada Negara. Namun seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa apabila PT Koba Tin sebagai bekas pemegang hak dengan Pemerintah Daerah telah membuat kesepakatan maupun perjanjian maka pelepasan hak dan kuasa khususnya hak prioritas masih bisa dilakukan.⁸

D. PEMBAHASAN

1. Pelepasan Hak Guna Bangunan eks PT Koba Tin kepada Pemerintah Daerah Sudah Sesuai atau Belum Menurut Ketentuan yang Berlaku

a. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

Dalam Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria telah diketahui sebelumnya bahwa berakhirnya jangka waktu merupakan salah satu penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan. Status hukum Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya menurut peraturan perundang-undangan adalah kembali kepada status hukum asal hak atas tanah tersebut.⁹ Ketentuan mengenai kembalinya Hak Guna Bangunan menjadi asal tanah tersebut akibat berakhirnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu “Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana

⁷ Eko Jumadiyanto, *wawancara*, Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Penataan Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan, (Jakarta, 26-12-2021).

⁸ *Ibid.*

⁹ Werdi Haswari Puspitoningrum, “Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 2, No. 2, (Agustus 2018), hal. 276.

dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara”.

Sebelum dinyatakan pailit pada tahun 2020, PT Koba Tin memiliki 11 (sebelas) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Negara. Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh PT Koba Tin tersebut telah habis masa berlakunya pada tahun 2005 dan tidak diperpanjang. Menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, “Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan”. Dalam hal ini PT Koba Tin tidak menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong. Mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tersebut, terdapat ketidaksesuaian dalam menyerahkan kembali Hak Guna Bangunan yang telah berakhir kepada Negara yakni Pemerintah yang dalam hal ini Kementerian ESDM, karena dalam hal ini PT Koba Tin tidak menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong dengan jangka waktu selambat-lambatnya 1 tahun sejak berakhirnya Hak Guna Bangunan pada tahun 2005.

Pelepasan hak dan kuasa yang dilakukan oleh PT Koba Tin melepaskan segala macam hak maupun hak prioritas tanpa ada yang terkecuali terkait dengan hak guna bangunan tersebut. Berdasarkan Pasal 1 dalam akta pelepasan hak dan kuasa, pelepasan hak atas bidang tanah berikut bangunan beserta tanam tumbuh yang ada dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dilepaskan ke Pemerintah Daerah dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak kedua yakni Pemerintah Daerah dalam mengajukan permohonan untuk memperoleh hak milik/hak guna bangunan atau suatu hak yang lain. Terkait dengan hak prioritas, pengaturan mengenai hak prioritas atas tanah negara bekas

hak yang telah berakhir dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur secara tegas.¹⁰

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Eko Jumadiyanto apabila PT Koba Tin dan Pemerintah Daerah sebelum melakukan pelepasan hak dan kuasa sudah melakukan perjanjian maupun kesepakatan terkait pelepasan hak prioritas tersebut, maka pelepasan tersebut sah saja untuk dilakukan.¹¹ Penulis setuju dengan hasil wawancara dengan Bapak Eko Jumadiyanto, dikarenakan PT Koba Tin telah membuat kesepakatan maupun perjanjian dengan Pemerintah Daerah sebelum melakukan pelepasan hak dan kuasa. PT Koba Tin melakukan pelepasan dalam hal ini menghibahkan hak prioritas kepada Pemerintah Daerah atas perintah Rencana Pasca Tambang yang merupakan hasil kesepakatan para *stakeholder* dan telah disetujui Direktorat Jenderal Mineral dan Batubara dengan surat No. 852/30/DJB/2012 tanggal 1 Maret 2012.

b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999

Mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 46 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang menjelaskan bahwa “kecuali apabila ditentukan lain di dalam keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan, bekas pemegang hak wajib menjaga tanah yang bersangkutan sebelum ditetapkan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya dan kepadanya diperintahkan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penerima hak atau pengguna tanah berikutnya”.

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa PT Koba Tin tidak memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut dikarenakan sudah tidak dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Namun

¹⁰ Dien Aries Mujiburohman, “Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir”, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 2, No. 2, (2016), hal. 153.

¹¹ Eko Jumadiyanto, wawancara, Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Penataan Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan, (Jakarta, 26-12-2021)

setelah memutuskan untuk tidak memperpanjang Hak Guna Bangunannya, PT Koba Tin memenuhi apa yang diatur dalam Pasal 46 ayat (2) dimana PT Koba Tin sebagai bekas pemegang hak menjaga tanah yang bersangkutan tersebut sebelum ditetapkannya penerima hak berikutnya. Sebagai bekas pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah Negara tersebut, PT Koba Tin menjaga tanah dengan memasang pagar di sekitar agar tanah bekas hak tidak diambil alih oleh pihak-pihak yang ingin mengambil alih.

2. Kepemilikan Hak PT Koba Tin untuk Melepaskan Hak dan Kuasa Terkait Hak Guna Bangunan kepada Pemerintah Daerah

Mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara yang telah berakhir jangka waktunya dan tidak dilakukan perpanjangan akibatnya Hak Guna Bangunan tersebut akan kembali menjadi hak atas tanah asalnya. Maka menurut ketentuan tersebut seharusnya setelah tidak dilakukannya perpanjangan terhadap Hak Guna Bangunan atas tanah Negara yang dimiliki oleh PT Koba Tin mengakibatkan tanahnya kembali kepada Negara setelah jangka waktunya tersebut habis yaitu pada tahun 2005 dan bekas pemegang Hak Guna Bangunan yaitu PT Koba Tin sudah tidak mengantongi hak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah Hak Guna Bangunan tersebut. Namun Hak Guna Bangunan yang hapus karena berakhirnya jangka waktu tidak serta merta mengakibatkan siapa pun dapat mengambil alih tanah bekas hak tersebut.¹² Dalam praktiknya, Hak Prioritas dikenal dalam hukum tanah Nasional, yaitu hak untuk didahulukan atau berhak mendapat kesempatan pertama dalam mengajukan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan.

Menurut penulis, walaupun PT Koba Tin telah menyerahkan legalitasnya kepada Negara yaitu telah dikembalikan kepada Pemerintah

¹² Salsabila, Arsin Lukman, Akhmad Budi Cahyono, Tesis: “Pewarisan Hak Prioritas Atas Hak Guna Bangunan Yang Sudah Habis Jangka Waktunya”, 2020, hal. 713.

yang dalam hal ini Kementerian ESDM, PT Koba Tin sebagai bekas pemegang hak menjaga tanahnya tersebut sebelum ditetapkan penerima hak berikutnya. Maka hak keperdataan tersebut masih melekat pada bekas pemegang hak. PT Koba Tin seharusnya masih memiliki hak prioritas, dikarenakan Hak Guna Bangunan yang hapus karena berakhirnya jangka waktu tidak mengakibatkan siapa pun dapat mengambil alih tanah bekas Hak Guna Bangunan, sehingga PT Koba Tin sebagai bekas pemegang hak masih memiliki hak prioritas yaitu untuk didahulukan atau berhak mendapat kesempatan pertama dalam mengajukan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan. Kemudian, sebelum melaksanakan pelepasan hak dan kuasa PT Koba Tin telah membuat kesepakatan maupun perjanjian yakni perjanjian hibah hak prioritas dengan Pemerintah Daerah dan pelepasan tersebut juga dilakukan atas perintah Rencana Pasca Tambang seperti yang telah dijelaskan sebelumnya.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Pelepasan hak dan kuasa yang dilakukan telah sesuai dikarenakan sebelum melakukan perbuatan hukum pelepasan hak dan kuasa PT Koba Tin dengan Pemerintah Daerah sudah membuat kesepakatan atau perjanjian, maka tidak harus mempermasalahkan dengan kesesuaian dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tersebut dan PT Koba Tin melakukan pelepasan dalam hal ini menghibahkan hak prioritas kepada Pemerintah Daerah atas perintah Rencana Pasca Tambang sehingga pelepasan hak prioritas tersebut sah saja untuk dilakukan. Kemudian, PT Koba Tin seharusnya masih memiliki hak prioritas tersebut, dikarenakan Hak Guna Bangunan yang hapus karena berakhirnya jangka waktu tidak mengakibatkan siapa pun dapat mengambil alih tanah bekas Hak Guna Bangunan, sehingga PT Koba Tin sebagai bekas pemegang hak masih memiliki hak prioritas yaitu untuk didahulukan atau berhak mendapat

kesempatan pertama dalam mengajukan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan.

2. **Saran**

Saran yang dapat diberikan yaitu Kepada Pemerintah, agar dapat lebih melakukan pengawasan terhadap hak-hak atas tanah yang sudah habis masa berlakunya, dan Kepada PT Koba Tin agar dapat lebih menaati peraturan atau ketentuan yang berlaku mengenai konsekuensi hapusnya Hak Guna Bangunan.

F. DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Aartje Tehupeiory. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, 2012.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2018.
- H.M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Julius Sembiring. *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara*. Jakarta: Penerbit Prenadamedia Group, 2016.
- Reko Dwi Salfutra. *Hukum Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Thafa Media, 2019.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2019.
- Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2006.
- _____. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Penerbit Kencana, 2019.
- _____. *Perolehan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Waskito dan Hadi Arnowo. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Kencana, 2019.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar

JURNAL

Istiana Heriani, “*Peran Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan*”, Jurnal Al’ Adl, Vol. VI, No. 12, Juli-Des 2014.

Wira Wanza Wonggo, “*Pengaturan Hak Guna Bangunan Atas Pemberian Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*”, Jurnal Lex Privatum, Vol. VI, No. 3, Mei 2018.

Shofi Nur Fajriana Kusuma, “*Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik*”, Jurnal Pena Justitia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum, Vol. 18, No. 1, 2019.

Werdi Haswari Puspitoningrum, “*Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah*”, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 2, No. 2, Agustus 2018.

Dien Aries Mujiburohman, “*Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir*”, BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol.2, No. 2, 2016.

ON-LINE DARI INTERNET

Diskominfosta Bateng, “Profil Bangka Tengah: Geografis”, <https://bangkatengahkab.go.id/halaman/detail/geografis>, (diakses pada tanggal 20 November 2021 pukul 21.22 WIB)

Diskominfosta Bateng, “Profil Bangka Tengah: Demografi”, <https://bangkatengahkab.go.id/halaman/detail/demografi>, (diakses pada tanggal 20 November 2021 pukul 21.22 WIB)

Diskominfosta Bateng, “Profil Bangka Tengah: Visi Misi”, <https://bangkatengahkab.go.id/halaman/detail/visi-misi>, (diakses pada tanggal 20 November 2021 pukul 21.22 WIB)

Fadhila Ajeng Damaris, “*Statistik Daerah Kabupaten Bangka Tengah 2021*”, <https://bangkatengahkab.bps.go.id/publication/2021/09/27/c8045699f0bf2f6e26ab4f19/statistik-daerah-kabupaten-bangka-tengah-2021.html>, (diakses pada tanggal 19 November 2021 pukul 21.00)

Amrie Hakim, “Pengajuan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah ke Kantor Pertanahan”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengajuan-surat->

[pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan-lt4e4ced09c8bca](#), (diakses pada tanggal 19 Januari 2022 pukul 13.00)