

**STATUS HUKUM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS
HAK GUNA BANGUNAN HASIL DARI KONVERSI HAK BARAT
YANG TELAH BERAKHIR BERDASARKAN KEPUTUSAN
PRESIDEN NOMOR 32 TAHUN 1979**

TESIS

Diajukan Untuk memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh

Ardianto Reza Pamungkas

NIM : 217181018



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2020**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama : Ardianto Reza Pamungkas
N.I.M : 217181018
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis:

**STATUS HUKUM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK GUNA
BANGUNAN HASIL DARI KONVERSI HAK BARAT YANG TELAH BERAKHIR
BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN NOMOR 32 TAHUN 1979**

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan Lulus dalam Sidang Ujian Tesis Tanggal 21 Juli 2020, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua : Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn.
2. Anggota : Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
Prof. Dr. Mella Ismelina F.R, S.H., M.Hum.

Jakarta, 24 Juli 2020

Pembimbing,



Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PERSETUJUAN TESIS SIAP UJI

Nama Peserta : Ardianto Reza Pamungkas
N.I.M : 217181018
Program Studi : Magister Kenotariatan

JUDUL TESIS :

**STATUS HUKUM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK GUNA
BANGUNAN HASIL DARI KONVERSI HAK BARAT YANG TELAH BERAKHIR
BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN NOMOR 32 TAHUN 1979**

Jakarta, 24 Juli 2020
Pembimbing Tesis,



DR. Ariawan Gunadi, SH., MH.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul **“Status Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Hasil Dari Konversi Hak Barat Yang Telah Berakhir Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979”**. Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan dan menempuh Program Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Jakarta.

Dengan selesainya tesis ini, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga tesis ini terselesaikan. Pada penyusunan tesis ini, Penulis telah banyak mendapat petunjuk, pengarahan, bimbingan, yang tidak ternilai harganya. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Kedua Orang tua penulis Almarhum Bapak Warsito dan Ibu Hermi Suswanti serta kedua Mertua penulis Bapak H. Mas Kosasih dan Hj. Yoyoh Faturohmah yang penulis sayangi, beribu terima kasih penulis ucapkan atas dukungan materiil dan non-materiil serta kepercayaan penuh dan serangkaian doa yang diberikan kepada penulis.
2. Bapak Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah memberikan banyak tenaga, pikiran, perhatian pengarahan

serta meluangkan waktu untuk membimbing penulis, dengan sabar sampai selesainya tesis ini.

3. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro., S.H., M.H., M.M, M.kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F.R, S.H., M.H., M. Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Seluruh Dosen dan Staf pengajar di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, atas segala ilmu dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama masa perkuliahan.
6. Saudara Penulis Yuliani Wirastuti, Herwanto, Aditya Herwasto, Rahmi Kustiyani, Syarifudin, Levina F. Rasyid dan Umair Rizaludin yang selalu memberikan semangat serta doa kepada penulis.
7. Istri saya Mia Kustiyanti yang selalu setia menemani, memberikan dukungan dan doa serta semangat kepada penulis.
8. Kedua anak saya Narendra Giricandra Ardianto dan Segara Badranaya Ardianto yang selalu setia menemani dan memberikan semangat kepada penulis.
9. Semua teman-teman angkatan ke-4 Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara khususnya grup XYZ atas kebersamaannya selama masa perkuliahan.
10. Semua teman-teman kerja penulis di Departemen Legal Permit & Certification Agung Sedayu Group yang telah memberikan dukungan dan

semangat kepada penulis dalam menjalani perkuliahan serta penyusunan tesis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam Tesis ini, sehingga penulis menerima kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan tesis ini.

Jakarta, 1 Juli 2020

Penulis

Ardianto Reza Pamungkas

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Kegunaan Penelitian	12
E. Kerangka Konseptual.....	13
F. Landasan Teori.....	14
G. Metode Penelitian	21
H. Sistematika Penulisan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	28
A. Tanah Negara	28
1. Pengertian Tanah Negara.....	28
2. Terjadinya Tanah Negara.....	32
3. Cara Perolehan Hak Atas Tanah.....	37
4. Pemberian Hak Atas Tanah Negara.....	47
B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	55
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	55
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	61
3. Objek Pendaftaran Tanah.....	64
4. Sistem Pendaftaran Tanah	69
5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	71
6. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	75
BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....	84
A. Status Hukum Pengalihan Tanah garapan Bekas Hak Guna Bangunan asal Konversi Hak Barat Ditinjau dari Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979.....	84

ABSTRAK

JUDUL TESIS : “STATUS HUKUM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK GUNA BANGUNAN HASIL DARI KONVERSI HAK BARAT YANG TELAH BERAKHIR BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN NOMOR 32 TAHUN 1979”

NAMA : ARDIANTO REZA PAMUNGKAS

NIM : 217181018

KATA KUNCI : Status hukum, Konversi Hak barat, Pengalihan, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979

ISI ABSTRAK :

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum pengalihan hak atas tanah bekas hak guna bangunan hasil dari konversi hak barat yang telah berakhir berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979. Adapun yang menjadi latar belakang penelitian ini karena adanya ketidakjelasan status hukum hak atas tanah yang telah habis masa berlaku hak guna bangunan pada tahun 1980, dimana dalam ketentuan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 untuk tanah-tanah tersebut statusnya menjadi tanah negara dahulu untuk selanjutnya dapat dimohonkan kembali oleh pihak-pihak dan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Keputusan Presiden tersebut diatas. Penelitian ini mengambil contoh kasus pada sebidang tanah yang terletak di daerah pekojan, Kota Jakarta Barat, yang mana bidang tanah tersebut telah dialihkan oleh sekelompok masyarakat yang menduduki dan menggarap tanah tersebut kepada pihak lain dengan akta jual beli bangunan serta penyerahan dan pemindahan hak. Saat Pihak pembeli hendak memohonkan hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat, muncul Pihak yang memblokir proses tersebut karena mereka memiliki sertipikat hak guna bangunan pada bidang tanah tersebut yang telah berakhir masa berlakunya, timbul permasalahan Bagaimana status hukum tanah garapan dari konversi hak barat atas hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya dan telah dialihkan berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan ditinjau dari Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Bagaimanakah mekanisme permohonan hak atas bidang tanah garapan dari bekas hak guna bangunan yang telah berakhir oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat. Untuk menjawab permasalahan tersebut penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif.