



PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH BERUPA HAK GUNA BANGUNAN PT PLN (Persero) UIP SUMATERA BAGIAN UTARA DI KOTA MEDAN

LAND REGISTRATION PROBLEMS IN THE FORM OF BUILDING USE RIGHTS OF PT PLN (Persero) UIP NORTHERN SUMATERA IN MEDAN CITY

Helen Apriyani Br. Pasaribu¹, M. Yamin Lubis², Ningrum Natasya Sirait³, Maria Kaban⁴

Magister Kenotariatan Fakultas Pascasarjana USU

Email: Muhammad.yaminlubis@yahoo.com, ningrum.sirait@gmail.com, mariakabans@yahoo.com

Article Info

Received : 29-12-2024

Revised : 02-01-2025

Accepted : 04-01-2025

Published : 06-01-2025

Abstract

Education is the main foundation in building human civilization. The Qur'an, as a book of guidance, provides comprehensive guidance regarding education, including physical, intellectual and spiritual development. This research aims to examine the principles of education according to the Al-Qur'an, including the concepts of tarbiyah, ta'lim, and tazkiyah which are oriented towards developing human potential holistically. Using qualitative methods through literature study, this research identifies five main educational principles in the Al-Qur'an, namely monotheism, universality, balance, simplicity, and science. The research results show that these principles are relevant for forming individuals who are devout, have noble character, and are able to carry out their functions as caliphs on earth. In conclusion, Qur'an-based education offers a holistic framework for creating a society that is spiritually, intellectually and socially balanced.

Keywords : Islamic Education, Principles Of Education

Abstrak

PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan merupakan Badan Hukum Milik Negara (BUMN) yang mewujudkan salah satu Pasal 33 UUD NKRI 1945 memiliki posisi strategis bagi peningkatan kesejahteraan rakyat dengan tujuan membangun infrastruktur ketenagalistrikan melakukan pengadaan tanah. Tanah yang telah diperoleh wajib dilakukan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah dengan menerbitkan sertipikat untuk memberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah. Jenis penelitian hukum normatif (yuridis normatif) atau penelitian hukum pustaka dan didukung dengan studi lapangan. Yuridis normatif yaitu penelitian yang mengacu pada teori-teori, doktrin-doktrin, norma-norma, asas-asas, prinsip-prinsip dan kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam perundang-undangan di Indonesia. Dukungan studi lapangan karena untuk meneliti berbagai aturan hukum undang-undang pokok agraria serta peraturan dibawahnya yang akan dikaitkan dengan pelaksanaan di lapangan dan keterangan-keterangan yang diperoleh dari wawancara kepada pimpinan PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT Di Kota Medan dan kantor pertanahan kota Medan. Hasil penelitian menemukan bahwa kegiatan pendaftaran tanah PT PLN (Persero) berupa Hak Guna Bangunan. Syarat pemberian Sertipikat Hak Guna Bangunan tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT mengalami Problematika Yuridis dan Problematika Teknis untuk memenuhi persyaratan dokumen bukti perolehan tanah dari masyarakat maupun badan hukum lainnya.

Kata Kunci: Pendaftaran, Tanah, Sertipikat, PLN



PENDAHULUAN

Badan hukum seperti PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan merupakan Badan Usaha dan Badan Sosial yang berbadan hukum Milik Negara (BUMN) yang mewujudkan salah satu Pasal 33 UUD NKRI 1945 memiliki posisi strategis bagi peningkatan kesejahteraan rakyat. Agar pemerintahan dapat berjalan dengan baik, melalui PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan mengusahakan kekayaan alam tersebut demi kemakmuran rakyat. Tujuan pensertipikatan aset tanah yang dilakukan oleh PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas tanah dan bangunan yang dikelola pihak PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan agar tidak terjadi sengketa internal dan eksternal dari Pihak PT. PLN (Persero).

Memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan melalui keluarnya sertipikat Hak Guna Bangunan adalah mandat undang-undang dan peraturan dibawahnya, PT PLN (Persero) sebagai badan hukum wajib diberikan perlindungan dan kepastian atas penguasaan lahan milik negara. PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan telah melakukan pendaftaran tanah kepada pihak BPN Wilayah Sumatera Utara dan terkhusus di kota medan untuk mendapatkan Hak Atas Tanah yaitu Hak Guna Bangunan dan melaksanakan tertib administrasi pencatatan aset PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan. Pensertipikatan aset pada bidang tanah memudahkan untuk mengetahui letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, bangunan dan jenis tanaman yang ada di atasnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 39 ayat (4) yang menjelaskan adanya bukti sertipikat memberikan bukti yang kuat kepada subjek hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan sesuai surat ukur tanah. Adapun Hak atas tanah yang dapat diberikan kepada PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan adalah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Hak Guna Bangunan diberikan kepada (Pasal 34, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021): Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum, badan hukum dalam hal ini PT PLN (Persero).

Ketentuan administrasi yang dilalui PT PLN (Persero) dalam persyaratan pendaftaran tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah merupakan salah satu syarat untuk memperoleh Hak Guna Bangunan. PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT dalam hal ini membuat Surat Permohonan Pendaftaran Hak Guna Bangunan dengan melampirkan Bukti Kepemilikan Atas Tanah. PLN dalam hal ini melakukan pendaftaran tanah secara sporadik karena terjadinya peralihan hak dari masyarakat (perorangan) kepada PLN. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut diperkuat dengan bukti kepemilikan aset berupa sporadik yang ditandatangani oleh Kepala Desa.

Perumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan hukum atas pendaftaran tanah berupa pemberian Hak Guna Bangunan kepada Badan Hukum?



2. Apa saja problematika yang terjadi dalam perolehan Hak Guna Bangunan PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di kota Medan?
3. Bagaimana solusi yang dilakukan PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di kota Medan dalam penyelesaian problematika Hak Guna Bangunan di kota Medan?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif), Sifat penelitian yaitu deskriptif analitis, Teknik Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen-dokumen yang relevan dengan penelitian, Pengumpulan data penelitian lapangan adalah Penelitian dilakukan dengan cara wawancara sebagai faktor pendukung dalam penyelesaian tesis ini, lewat penggunaan pedoman wawancara terhadap informan, yaitu: Manager Pertanahan dan Aset PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT serta Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Medan. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu data yang yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada Badan Hukum Pt. Pln (Persero)

Tujuan PLN melakukan Pendaftaran Sertipikat Hak Guna Bangunan terhadap tanah yang telah di berikan ganti kerugian untuk tujuan yaitu(Wawancara dengan Manager Pertanahan dan Aset PT PLN):

1. Untuk dapat dilakukan inventarisasi nilai aset PLN,
2. Penyelamatan aset lahan PLN dari penyerobotan lahan,
3. Sebagai legalitas lahan PLN,
4. Mengantisipasi permasalahan hukum dan sosial yang terjadi.

Peranan para pihak yang menerbitkan dan memperoleh sertipikat Hak Guna Bangunan yaitu dalam hal ini peran PT. PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di kota Medan memperoleh sertipikat Hak Guna Bangunan menjadi dasar untuk melanjutkan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional di wilayah kerja lainnya dengan tujuan tanah yang dikuasi mempunyai bukti alas hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) huruf b Undang-Undang nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara bahwa maksud dan tujuan BUMN adalah mencari keuntungan. PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT diberikan Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai bukti alas hak karena PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT sebagai badan hukum yang memiliki proses bisnis untuk mencari keuntungan dengan menggunakan tanah untuk mendirikan bangunan berupa Tapak Tower, Gardu Induk dan Pembangkit(Wawancara dengan Kantor Wilayah BPN Sumatera Utara). Pemberian Hak Guna Bangunan tersebut diperkuat dengan Pasal 85 dan Pasal 86 ayat (1) huruf h Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Badan Hukum yang didirikan



menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dimana kegiatan usaha nonpertanian salah satunya adalah Pembangkit Listrik.

Penerapan dalam hal pemberian Hak Guna Bangunan oleh BPN kepada Badan Hukum terjadi apabila adanya permohonan pendaftaran hak atas tanah oleh pemohon. Apabila diperhatikan melalui penjelasan sebelumnya bahwa penerapan pemberian Hak Guna Bangunan terhadap subyek hukum yang berhak mendapat hak guna bangunan yaitu perorangan dan badan hukum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia terdapat perbedaan, dimana perbedaan itu terletak pada identitas pemohon dan surat pernyataan penguasaan fisik tanah. Identitas pemohon Badan hukum harus memberikan Akta Pendirian Perusahaan dan Tanda Daftar Perusahaan serta pernyataan penguasaan fisik harus menggunakan akta notariil yang dilengkapi dengan pihak pemilik lahan sebelumnya.

Penerapan dalam proses perolehan Hak Guna Bangunan PT PLN (Persero) adalah sebagai berikut (Wawancara dengan Manager Pertanahan dan Aset PT PLN):

1. Pemohon terlebih dahulu melakukan pemasangan patok tanda batas lahan;
2. Pelaksanaan pengukuran lahan yang sudah dilakukan pemasangan patok tanda batas lahan dan paralel proses melengkapi surat sporadik yang ditandatangani sempadan batas lahan dan diketahui saksi-saksi guna kelanjutan proses Panitia A;
3. Apabila hasil pengukuran adalah lahan yang dapat disertifikatkan artinya lahan tidak masuk Kawasan Hutan, pemohon dapat mengajukan permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan kepada Kantor Pertanahan setempat dengan melengkapi formulir pendaftaran standar BPN;
4. Setelah loket pendaftaran kantor pertanahan melakukan input data, pemohon melakukan koordinasi dengan Kepala Seksi Pengukuran dan Survei;
5. Bidang Pengukuran dan Survei menerbitkan Peta Bidang Tanah untuk dilakukan penandatanganan pimpinan PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT;
6. Pemohon melakukan pembayaran penerimaan negara bukan pajak melalui Surat Perintah Setor (SPS 1) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan;
7. Setelah Peta Bidang Tanah selesai, berkas yang telah dilengkapi diperiksa dan dianalisa oleh Panitia A untuk kebenaran yuridisnya;
8. Apabila berkas dinyatakan lengkap dan sudah benar maka pemohon melakukan pembayaran penerimaan negara bukan pajak melalui Surat Perintah Setor (SPS 2) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan;
9. Pemohon melakukan pendaftaran Penerbitan SK Hak diloket kantor pertanahan dengan membayar SPS 3;
10. Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan Hak Guna Bangunan;
11. Proses penerbitan dan pencetakan sertipikat Hak Guna Bangunan.

Sejalan dengan teori perlindungan hukum terhadap penerapan hukum atas pendaftaran tanah berupa pemberian Hak Guna Bangunan kepada badan hukum yaitu PT. PLN (Persero) UIP SUMBAGUT yang mana tujuan dari hukum untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Badan hukum seperti PT PLN (Persero) wajib patuh dan taat dalam proses pendaftaran tanah sampai terbitnya sertipikat Hak Guna Bangunan sehingga perlindungan hukum terhadap



proses pendaftaran Hak Guna Bangunan dapat diterapkan secara adil untuk menghindari konsekuensi pembatalan Hak Guna Bangunan karena cacat administrasi maupun gugatan pihak lain dikemudian hari. PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT sebagai badan hukum yang menurut teori organ bahwa hak yang dimiliki oleh organ yang ada di dalamnya akan memunculkan kewajiban bagi organ sebagai subjek hukum, dimana Badan Hukum sudah menjadi subjek hukum yang mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia sehingga wajib mengintegrasikan hukum yang telah ada dengan memenuhi persyaratan pendaftaran tanah sebagai badan hukum.

Menurut Peneliti bahwa penerapan hukum atas pendaftaran tanah berupa Hak Guna Bangunan kepada Badan Hukum yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia artinya badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak dapat diberikan Hak Guna Bangunan atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat diberikan Hak Guna Bangunan. Berdasarkan penerapan lapangan yang dilakukan antara PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT dengan Kantor Pertanahan tidak sesuai dengan urutan proses pada Peraturan perundang-undangan akan tetapi tidak mengabaikan langkah yang harus dilakukan artinya penerapan pemberian Hak Guna Bangunan adalah fleksibel sesuai kesepakatan antara badan hukum dengan Kantor Pertanahan.

Problematika Yuridis Dan Teknis Dalam Proses Perolehan Hak Guna Bangunan Pt Pln (Persero) Uip Sumatera Bagian Utara Di Kota Medan

1. Problematika Yuridis Permohonan Hak Atas Tanah oleh Instansi PT. PLN UIP SUMATERA UTARA di Kota Medan

Problematika yuridis yang dialami oleh PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT adalah persyaratan tidak lengkap. Tanah yang diperoleh PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT melalui proses pengadaan tanah secara khusus kepada Masyarakat pemilik tanah tentu saja dengan melengkapi dokumen ganti kerugian lahan. Dokumen ganti kerugian tersebut merupakan bentuk bukti perolehan kepemilikan tanah yang sah. Perolehan tanah di PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT juag tidak hanya dari pengadaan tanah ada juga yang diperoleh dari hibdah instansi pemerintah maupun instansi terkait lainnya. Sementara itu, syarat pemberian Sertipikat Hak Guna Bangunan menurut pasal 88 Permen ATR/KBPN nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah terdapat problematika yuridis yang terjadi dalam proses perolehan Hak Guna Bangunan PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan yaitu(Wawancara dengan Manager Pertanahan dan Aset PT PLN):

- a. Terkait dasar penguasaan atau alas hak tanah terhadap tanah yang diperoleh PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT dari Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum maka bukti perolehan tananya berupa berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Syarat ini menjadi suatu problematika yang tidak dapat dipenuhi pada saat pendaftaran tanah di BPN dikarenakan dokumen ganti kerugian tersebut hilang. Hal ini disebabkan karena:
 - 1) Re-organisasi PT PLN (Persero) yang melakukan perubahan organisasi Unit Induk;



- 2) Arsip yang kurang memadai dan khusus pembebasan lahan sekitar dibawah tahun 2021 belum menggunakan arsip digital dengan maksimal;
 - 3) Adanya mutasi pegawai sehingga historis pembebasan lahan dan dokumenn ganti kerugian tidak terkoordinir dengan baik;
 - 4) Pegawai pelaksana petugas pembebasan lahan telah pensiun sehingga data sulit untuk diketahui keberadaannya.
- b. Terkait dokumen perizinan berupa KKPR, dimana PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT belum pernah melakukan pengurusan KKPR sebelum adanya peraturan dalam Undang-Undang Cipta Kerja, sehingga hal ini membuat keterlambatan terhadap proses pendaftaran tanah karena harus terlebih dahulu melakukan pengurusan penerbitan KKPR.

Sepanjang memenuhi syarat yang diuraikan pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 maka permohonan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diproses untuk penerbitan hak. Jika berkas-berkas tidak dilengkapi, maka permohonan Hak Guna Bangunan akan ditolak dan tidak dapat diterbitkan Sertipikatnya(Wawancara dengan Kantor Pertanahan Kota Medan). Namun, hal tersebut PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT mampu berkoordinasi dan memberikan solusi atas problematika tersebut. PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT memperoleh sertipikat HGB dari beberapa kantor pertanahan yang terdapat aset tanah PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT salah satunya adalah Kantor Pertanahan Kota Medan, dimana aset PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT yang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan.

Begitupun dengan Unit Induk Pembangunan PT PLN (Persero) yang berada di wilayah Sumatera mengalami problematika sama yaitu Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Selatan (UIP SBS) dan Unit Induk Pembangunan Sumatera Bagian Tengah (UIP SBT). UIP SBT merupak salah satu Unit Induk Pembangunan hasil Re-Organisasi PT PLN (Persero) pada tahun 2021 dengan wilayah kerja khusus Sumatera Bagian Tengah.

2. Problematika Teknis Permohonan Hak Atas Tanah Oleh Instansi Pt. Pln Uip Sumatera Utara Di Kota Medan

Pelaksanaan proses tahapan pendaftaran tanah oleh PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT terhadap beberapa alas hak tanah yaitu(Wawancara dengan Manager Pertanahan dan Aset PT PLN):

- a. Tanah yang hanya memiliki Surat Keterangan Tanah yang diketahui oleh Kepala Desa; Pendaftaran Tanah terhadap lahan yang dikuasai Masyarakat dengan alas hak Surat Keterangan Tanah (SKT) dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021, namun PT PLN (Persero) terdapat problematika berupa:
 - 1) Dokumen yang diperlukan kurang lengkap seperti dokumen ganti kerugian lahan kepada Masyarakat;
 - 2) Objek tanah terjadi permasalahan ahli waris sehingga kelengkapan formulir Panitia A BPN tidak dapat diselesaikan;
 - 3) Pergantian perangkat desa setempat dimana perangkat desa tidak mengetahui keberadaan masyarakat yang menerima ganti kerugian;
 - 4) Masyarakat yang menerima ganti kerugian merupakan transmigrant sehingga sudah banyak yang tidak berada di lokasi lahan yang telah dibebaskan.



b. Tanah di atas Sertipikat Hak Milik;

Problematika Pendaftaran Tanah yang berada di atas sertipikat Hak Milik adalah sebagai berikut:

- 1) Pendaftaran Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) terlebih dahulu harus dilakukan pemecahan sertipikat Hak Milik di Badan Pertanahan Kabupaten setempat, dalam hal ini terjadi problematika PLN belum mendapatkan SHM masyarakat karena SHM diagunkan di Bank dan pemilik sertipikat telah meninggal dunia sehingga proses pemecahan sertipikat dan pengukuran lahan tidak dapat dilakukan.
- 2) Dokumen pembebasan lahan tidak dapat ditemukan sehingga kesulitan untuk dapat membuktikan kepada Masyarakat yang merupakan ahli waris pemilik sertipikat bahwa lahan tersebut sudah diberikan ganti kerugian.

Secara ringkas problematika teknis permohonan Hak Atas Tanah oleh Instansi PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan pada saat melakukan tahapan pengukuran tanah dan melengkapi dokumen yuridis dari Panitia A yaitu (Wawancara dengan Manager Pertanahan dan Aset PT PLN) :

- 1) Pengukuran lahan tapak tower yang dilakukan antara PLN dengan BPN sering sekali terkendala karena pemilik lahan klaim bahwa lahan tersebut belum dilakukan ganti kerugian;
- 2) Proses pengukuran terkendala karena faktor alam yang mempengaruhi medan lahan yang akan diukur;
- 3) Proses penandatanganan sempadan lahan terkendala karena pemilik batas lahan tidak berada ditempat/ meninggal/ tidak bersedia menandatangani/ tanah dalam sengketa waris;
- 4) Pemilik lahan telah meninggal dunia, tidak berada ditempat dan belum dilakukan pembagian waris;
- 5) Terjadinya pergantian perangkat Desa/ Kecamatan sehingga terkendala dalam penunjukan domisili masyarakat pemilik lahan;
- 6) Perangkat Desa/ Kecamatan tidak bersedia menandatangani berkas kelengkapan penerbitan sertifikat HGB;
- 7) Tanah yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik namun pemilik sertipikat tidak berkenan untuk meminjamkan sertipikat asli;
- 8) SHM Masyarakat diagunkan di Bank.

3. Penyelesaian Problematika Yuridis Dan Teknis Dalam Proses Perolehan Hak Guna Bangunan Pt Pln (Persero) Uip Sumatera Bagian Utara

a. Solusi Problematika Yuridis Dalam Proses Perolehan Hak Guna Bangunan PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan

Solusi terhadap problematika Yuridis yang terjadi pada proses pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Terhadap dasar penguasaan atau alas hak tanah yang diperoleh PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT berupa dokumen ganti kerugian lahan yang dibebaskan sebagian telah hilang yaitu:



PLN membuat Surat Pernyataan Bertanggungjawab penuh oleh pimpinan unit PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT terkait penguasaan fisik bidang tanah. Hal ini merujuk pada Surat Edaran Menteri ATR/BPN nomor 1855/15.1/IV/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Instansi pemerintah yang menyatakan bahwa Bukti Kepemilikan/ Penguasaan Tanah Instansi Pemerintah/BUMN tidak lengkap/ tidak mempunyai bukti kepemilikan/dasar penguasaan, agar dibuktikan dengan Surat Pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dari Penanggung Jawab Pengelola Aset dari Instansi yang bersangkutan.

Membuat surat bertanggungjawab penuh ini juga tertuang dalam pasal 88 ayat (1) huruf G Peraturan Menteri ATR/KBPN nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yaitu membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang bertanggungjawab secara Perdata dan Pidana.

- 2) Terkait dokumen perizinan berupa KKPR, dimana PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT belum pernah melakukan pengurusan KKPR sebelum adanya peraturan dalam Undang-Undang Cipta Kerja dan peraturan pelaksana dibawahnya, sehingga hal ini membuat keterlambatan terhadap proses pendaftaran tanah karena harus terlebih dahulu melakukan pengurusan penerbitan KKPR yaitu:
 - a) Merujuk pada surat Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Nomor AT.02/960-400/IX/2022, Hal Perolehan Tanah Dalam Rangka Pemberian Hak Atas Tanah Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah Pasca terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021, tanggal 21 September 2022 , dimana dalam isi surat tersebut poin 4 bahwa perolehan hak pakai selama dipergunakan yang perolehan tanahnya sebelum tanggal 27 oktober 2021 tidak perlu dilengkapi dokumen KKPR namun cukup dilengkapi izin lokasi atau izin lainnya yang sejenis yang masih berlaku pada saat perolehan tanahnya. Hal ini dikoordinasikan PLN kepada Kementerian Agraria bahwa surat tersebut berlaku juga untuk permohonan Hak Guna Bangunan yang membutuhkan KKPR;
 - b) Membuat SOP internal PLN mulai dari pengadaan tanah hingga pensertipikatan tanah dengan prinsip manajemen risiko untuk pensertipikatan pengadaan tanah yang baru.

b. Solusi Problematika Teknis Dalam Proses Perolehan Hak Guna Bangunan PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di Kota Medan

Menurut Peneliti bahwa solusi problematika yuridis pendaftaran tanah yang paling tepat adalah membuat SOP internal PLN mulai dari pengadaan tanah hingga pensertipikatan tanah dengan prinsip manajemen risiko untuk pensertipikatan pengadaan tanah yang baru sedangkan solusi problematika teknis yang dialami PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT yang paling sesuai adalah Mediasi dan pendampingan hukum oleh kejaksaan negeri setempat atau Kejaksaan Negeri Setempat.



KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Penerapan Hukum atas pendaftaran tanah berupa pemberian Hak Guna Bangunan kepada Badan Hukum yaitu bahwa salah satu subjek hukum yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, sehingga Badan Hukum yang melakukan Pendaftaran Tanah Artinya badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan.

Adapun persyaratan pendaftaran hak guna bangunan untuk badan hukum yaitu:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- d. Fotocopy Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- e. Izin Lokasi atau Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah.
- f. Proposal/ Rencana Pengusahaan tanah;
- g. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);
- h. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.

Tahapan pelaksanaan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- 1) Penerimaan dan Pemeriksaan dokumen permohonan yang diberikan kepada Loket pendaftaran di Kantor Pertanahan sesuai dengan persyaratan administrasi yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021;
- 2) Apabila persyaratan telah dipenuhi dengan benar dan lengkap selanjutnya penerimaan pembayaran biaya pengukuran dan pemeriksaan tanah;
- 3) Pengukuran tanah yang dilakukan bersama antara petugas ukur dengan pemohon;
- 4) Pemeriksaan yuridis tanah dan dokumen permohonan oleh Panitia A Kantor Pertanahan;
- 5) Penerbitan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kota Medan;
- 6) Permohonan Pendaftaran SK Hak;
- 7) Penerimaan pembayaran pendaftaran SK Hak dan bukti pembayaran BPHTB;



8) Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat.

Melalui penelitian ini dapat diketahui bahwa penerapan pemberian hak guna bangunan secara aktual kepada badan hukum dalam hal ini PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT adalah sebagai berikut:

1. Pemohon terlebih dahulu melakukan pemasangan patok tanda batas lahan;
2. Pelaksanaan pengukuran lahan yang sudah dilakukan pemasangan patok tanda batas lahan dan paralel proses melengkapi surat sporadik yang ditandatangani sempadan batas lahan dan diketahui saksi-saksi guna kelanjutan proses Panitia A;
3. Apabila hasil pengukuran adalah lahan yang dapat disertifikatkan artinya lahan tidak masuk Kawasan Hutan, pemohon dapat mengajukan permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan kepada Kantor Pertanahan setempat dengan melengkapi formulir pendaftaran standar BPN;
4. Setelah loket pendaftaran kantor pertanahan melakukan input data, pemohon melakukan koordinasi dengan Kepala Seksi Pengukuran dan Survei;
5. Bidang Pengukuran dan Survei menerbitkan Peta Bidang Tanah untuk dilakukan penandatanganan pimpinan PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT;
6. Pemohon melakukan pembayaran penerimaan negara bukan pajak melalui Surat Perintah Setor (SPS 1) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan;
7. Setelah Peta Bidang Tanah selesai, berkas yang telah dilengkapi diperiksa dan dianalisa oleh Panitia A untuk kebenaran yuridisnya;
8. Apabila berkas dinyatakan lengkap dan sudah benar maka pemohon melakukan pembayaran penerimaan negara bukan pajak melalui Surat Perintah Setor (SPS 2) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan;
9. Pemohon melakukan pendaftaran Penerbitan SK Hak diloket kantor pertanahan dengan membayar SPS 3;
10. Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keputusan Hak Guna Bangunan;
11. Proses penerbitan dan pencetakan sertipikat Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan penerapan lapangan yang dilakukan antara PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT dengan Kantor Pertanahan tidak sesuai dengan urutan proses pada Peraturan perundang-undangan akan tetapi tidak mengabaikan langkah yang harus dilakukan artinya penerapan pemberian Hak Guna Bangunan adalah fleksibel sesuai kesepakatan antara badan hukum dengan Kantor Pertanahan.

2. Problematika yang terjadi dalam perolehan Hak Guna Bangunan PT. PLN (Persero) UIP Sumatera Bagian Utara di Kota Medan yaitu:
 - a. Problematika Yuridis yaitu terkait dasar penguasaan atau alas hak tanah terhadap tanah yang diperoleh PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT dari Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum maka bukti perolehan tananya berupa berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Syarat ini menjadi suatu problematika yang tidak dapat dipenuhi pada saat pendaftaran tanah di BPN dikarenakan dokumen ganti kerugian tersebut hilang. Hal ini disebabkan karena Re-organisasi PT PLN (Persero) yang melakukan perubahan organisasi Unit Induk, arsip yang kurang memadai dan khusus pembebasan lahan sekitar dibawah tahun 2021 belum menggunakan arsip digital dengan maksimal, adanya mutasi pegawai sehingga historis



- pembebasan lahan dan dokumenn ganti kerugian tidak terkoordinir dengan baik, pegawai pelaksana petugas pembebasan lahan telah pensiun sehingga data sulit untuk diketahui keberadaannya. Problematika Yuridis terkait dokumen perizinan berupa KKPR, dimana PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT belum pernah melakukan pengurusan KKPR sebelum adanya peraturan dalam Undang-Undang Cipta Kerja, sehingga hal ini membuat keterlambatan terhadap proses pendaftaran tanah karena harus terlebih dahulu melakukan pengurusan penerbitan KKPR.
- b. Problematika Teknis yaitu Pengukuran lahan tapak tower yang dilakukan antara PLN dengan BPN sering sekali terkendala karena pemilik lahan klaim bahwa lahan tersebut belum dilakukan ganti kerugian;
 - 1) Proses pengukuran terkendala karena faktor alam yang mempengaruhi medan lahan yang akan diukur;
 - 2) Proses penandatanganan sempadan lahan terkendala karena pemilik batas lahan tidak berada ditempat/ meninggal/ tidak bersedia menandatangani/ tanah dalam sengketa waris;
 - 3) Pemilik lahan telah meninggal dunia, tidak berada ditempat dan belum dilakukan pembagian waris;
 - 4) Terjadinya pergantian perangkat Desa/ Kecamatan sehingga terkendala dalam penunjukan domisili masyarakat pemilik lahan;
 - 5) Perangkat Desa/ Kecamatan tidak bersedia menandatangani berkas kelengkapan penerbitan sertifikat HGB;
 - 6) Tanah yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik namun pemilik sertipikat tidak berkenan untuk meminjamkan sertipikat asli;
 - 7) SHM Masyarakat diagunkan di Bank.
 3. Solusi problematika yang telah dilakukan PT PLN (Persero) UIP SUMBAGUT di kota Medan dalam penyelesaian problematika Hak Guna Bangunan di kota Medan adalah:
 - a. Solusi Yuridis: Membuat surat pernyataan bertanggungjawab penuh sebagai pengganti bukti dokumen perolehan hak dari masyarakat;
 - b. Solusi Teknis: Melakukan Mediasi dengan masyarakat yang klaim kepemilikan tanah dan pendampingan hukum oleh instansi yang berwenang.

Saran

1. Kepada pemerintah sebaiknya membuat secara jelas rincian dokumen yang dimaksud dalam peraturan pelaksana pendaftaran tanah untuk badan hukum yang berkedudukan di Indonesia sehingga penerapan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan PT. PLN (Persero) UIP Sumatera Bagian Utara di Kota Medan mendapat perlindungan hukum atas bukti alas hak tanah yang di klaim oleh pihak lain.
2. PT. PLN (Persero) UIP Sumatera Bagian Utara di Kota Medan sebaiknya membuat SOP internal PLN mulai dari pengadaan tanah hingga pensertipikatan tanah dengan prinsip manajemen risiko untuk pensertipikatan pengadaan tanah yang baru.
3. Kepada Kementerian Badan Pertanahan Nasional sebaiknya mengikuti format baku yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan terkait kelengkapan dokumen pendaftaran



tanah sehingga alas hak atas tanah yang diperoleh Badan Hukum dalam hal ini PT PLN (Persero) dapat dipertanggungjawabkan mutlak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Bandung: Alumni, 1995.
- Abbas, Syahrizal, *Mediasi (Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional)*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2008.
- Asikin, H Zainal dan Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1997.
- Effendy, Onong Uchjana, *Ilmu Komunikasi Teori dan Praktek*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004.
- Friedmann, Wolfgang, *Legal Theory*, London, Stevens & Sons, 1953. Dilihat dari Buku, Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum. 2007.
- Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Riset*, Yogyakarta: PT. Andi, 2000.
- Harahap, Yahya, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.
- Hartono, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Yogyakarta: liberti, 1982.
- Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad Ke 20*, Bandung: Alumni, 1994.
- Hermi, Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2014.
- Hidayat, Sayarifudin, dan Sedarmayanti, *Metodologi Penelitian*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2012.
- Ibrahim, Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, Edisi Revisi, Cet. 2, 2006.
- Indrajaya, Rudi dan Rizki arkan Putera, *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Milik Di Indonesia*, Bandung: Nuansa Aulia, 2019.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2007.
- Khairandy, Ridwan, *Pokok-Pokok Pengantar Hukum Dagang Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press, 2014.
- Koeswahyono, Muchsin, Imam, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung, Refina Aditama, 2007.
- Lubis, Mhd Yamin, dan Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004.
- Lubis, Mhd. Yami, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2010.



- Lubis, M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, Mandar Maju, Cetakan Kedua, Medan, 2012.
- Margono, Suyud, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2004.
- Marzuki, Peter M, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Pranada Kencana Media Group, 2010.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty: Yogyakarta, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno, *Teori Hukum*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka 2012.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perusahaan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Mukti, H. Affan, *Pembahasan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960*, Medan, Usupress, 2010.
- Murad, Rusmadi, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju, 2007.
- Parlindungan, A.P., *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 2022.
- Purnamasari, Irma Devita, *Hukum Pertanahan*, Bandung: Kaifa, 2010.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Rahardjo, Satjipto, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas, 2003.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang, Setara Press, 2016.
- Santoso, Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Depok, Kencana, Cetakan kedua, 2017.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, Cetakan kelima, 2015.
- Sihombing, Irene Eka, *Segi-Segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Universitas Trisakti, Cetakan Kedua, 2009.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan Kelima, 2013.
- Soetrisno, D., *Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2003.
- Soekanto, Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia: Surabaya, 2006.
- Sunggono, Bambang., *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011
- Tehupeiory, Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Depok, Raih Asa Sukses, 2012.
- Umar, Husein, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Wuisman, JJ, *Penelitian Ilmu Sosial*, Jakarta; Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1996.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.



Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Affandhi, Frans, “Business Judgement Rule Dikaitkan Dengan Tindak Pidana Korupsi yang dilakukan oleh Direksi Badan Usaha Milik Negara Terhadap Keputusan Bisnis yang diambil”, *USU Law Journal*. Volume. 40 Nomor.1, Tahun 2016.

Dokumentasi Divisi SDM dan Umum PT. PLN (Persero), Makalah, September 2017.

Herlinda, Erna, “Peranan Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan”, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan*, 2004.

Kajoko, L., dkk, “Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah”, *Jurnal Bestuur*, Vol. 7, No. 1, 2019.

Kamurahan, Sherley Veralin, dkk, “Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara”, *Jurnal Agri-Sosioekonomi*, Vol. 14, No. 1, 2018.

Kusmanto, Hadi, “Pengaruh Berpikir Kritis Terhadap Kemampuan Siswa Dalam Memecahkan Masalah Matematika (Studi Kasus Di Kelas VII SMP Wahid Hasyim Moga)”, *Journal Mathematics Education Learning and Teaching*, Vol. 3, No. 1, 2014.

Kusuma, Shofi Nur Fajriana, “Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik”, *Jurnal Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, Volume 18 Nomor 2, 2019.

Muhith, Abd., “Problematika Pembelajaran Tematik Terpadu di MIN III Bondowoso”, *Indonesian Journal of Islamic Teaching*, Vol. 1, No. 1, 2018.

Prananingrum, Dyah Hapsari, “Telaah Terhadap Esensi Subjek Hukum Manusia dan Badan Hukum, *Jurnal Refleksi Hukum*”, Vol. 8. No. 1. Juni 2014.

Ratnawati, Dwi Heny, dkk., “Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan dan Perubahan Hak Guna Bangunan yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes”, *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 1, 2018.

Roring, Rugeri, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Jurnal Lex Crimen* Volume. VI Nomor. 5/Jul/2017, Fakultas Hukum Unsrat, Makassar, 2016.

Santoso, Urip, “Perolehan Tanah oleh Pemerintah Daerah Yang Berasal dari Tanah Hak Milik”, *Jurnal Perspektif*, Volume 20, Nomor 1, 2015.

Simammora, Romelda Proniastria, *Problematika Yang Terjadi Dalam Mewujudkan Perlindungan dan Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kota Batam*, Karya Ilmiah Tesis, 2011.

Syafira, Faradila, dkk, “Analisis Yuridis Dualisme Kepemilikan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sebagai aset Pemerintah Kota Medan (Sengketa Tanah di Kecamatan Medan Petisah”, *Jurnal Ilmu Hukum: Delagalata*, Volume 6 Nomor 2, Juli - Desember 2021.

Widinenda, Farin, *Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Dan Upaya Penyelesaiannya Studi Analisis Kasus PT. Putera Sejahtera Pioneerindo (PT. PSP, Tbk) Di Medan*, Karya Ilmiah Tesis, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2015.

https://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnaliUS/article/view/448/pdf_28 diakses pada tanggal 30 Mei 2023.



<https://e-journal.uajy.ac.id/12117/1/JURNAL%20HK10860.pdf>, diakses pada tanggal 15 Agustus 2023.

<https://digilib.unila.ac.id/88/8/BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 7 September 2023.

https://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-paper-6794-Minggu_ke_11_Hukum_Agraria.pdf, diakses pada tanggal 8 Oktober 2023.

<https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2023