

ABSTRAK

Isaac Timothy Farren Sundah (01656210092)

KEPASTIAN HUKUM PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA PERSEROAN TERBATAS YANG TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) DENGAN TANAH GIRIK

Tanah girik merupakan sebutan untuk tanah adat atau tanah yang belum diterbitkan sertipikat dan belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, serta belum memiliki status hak tertentu (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik). Tanah girik tidak memiliki status hukum yang kuat. Oleh karena itu, penting untuk mencermati tanah girik yang akan dibeli, agar dikemudian hari tidak timbul permasalahan yang merepotkan, sebelum adanya UUPA Tanah girik merupakan bukti kepemilikan tetapi setelah berlakunya UUPA Tanah Girik merupakan bukti pembayaran pajak (*fiscal cadastre*) maka rumusan masalah pertama adalah bagaimana kedudukan tanah girik dalam rangka pendaftaran tanah di Indonesia? dan Rumusan Masalah kedua bagaimana kepastian hukum penerbitan hak guna bangunan atas nama perseroan terbatas yang tumpang tindih (*overlapping*) dengan tanah girik?

Metode penelitian yang digunakan bersifat yuridis normatif melalui pendekatan peraturan perundang-undangan. Data yang digunakan bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dengan pengumpulan data dilakukan dengan teknik kepustakaan yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

Dalam hukum agraria di Indonesia, surat peralihan hak juga harus memperhatikan aspek-aspek yang berkaitan dengan hak-hak masyarakat adat dan hak ulayat. Peralihan hak atas tanah yang merupakan bagian dari wilayah hukum adat atau ulayat harus memperhatikan aturan-aturan yang berlaku di masyarakat adat tersebut, maka dari itu surat peralihan hak di Indonesia memiliki peran yang sangat penting dalam mengatur peralihan hak atas tanah dan properti lainnya. Surat peralihan hak dapat memberikan kepastian hukum atas peralihan hak yang dilakukan, serta melindungi hak-hak pihak-pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak tersebut, setelah diterbitkan PP 18 Tahun 2021 maka girik diberikan waktu 5 tahun untuk dilakukan pendaftaran tanah dan jika ternyata ada Sertipikat Hak Guna Bangunan yang tumpang tindih (*overlapping*) dengan girik maka pihak yang merasa dirugikan (pemilik girik) dapat mengajukan pembatalan sertipikat.

Referensi : 45 (1945-2021)

Kata Kunci : Kepastian hukum sertipikat hak guna bangunan, tumpang tindih, Tanah girik

ABSTRACT

Isaac Timothy Farren Sundah (01656210092)

LEGAL CERTAINTY OF ISSUANCE OF BUILDING USE RIGHTS CERTIFICATES ON BEHALF OF LIMITED COMPANIES WHICH OVERLAPPING WITH LAND GIRIK

Girik land is the term for customary land or land that has not been issued a certificate and has not been registered with the local Land Office, and does not yet have a certain rights status (Building Use Rights, Business Use Rights, Use Rights, Ownership Rights). Girik land does not have strong legal status. Therefore, it is important to pay close attention to the girik land that will be purchased, so that in the future troublesome problems do not arise, before the UUPA girik land was proof of ownership but after the enactment of the UUPA girik land was proof of tax payment (fiscal cadastre) so the first problem formulation is What is the position of Girik land in the context of land registration in Indonesia? and Formulation of the second problem, what is the legal certainty of issuing building use rights in the name of a limited liability company that overlaps with the girik land?

The research method used is normative juridical through a statutory regulatory approach. The data used comes from primary, secondary and tertiary legal materials with data collection carried out using library techniques which are then analyzed qualitatively.

In agrarian law in Indonesia, a letter of transfer of rights must also pay attention to aspects related to the rights of indigenous peoples and customary rights. The transfer of rights to land which is part of customary or ulayat law areas must take into account the rules that apply in the customary community, therefore rights preservation letters in Indonesia have a very important role in regulating the preservation of rights to land and other property. A letter of transfer of rights can provide legal certainty regarding the transfer of rights carried out, as well as protect the rights of the parties involved in the process of transferring rights. After the issuance of PP 18 of 2021, the girik is given 5 years to register the land and if it turns out there is a Certificate If the building use rights overlap with the girik, the party who feels disadvantaged (the girik owner) can apply for a certificate permit.

References : 45 (1945-2021)

Keywords : Legal certainty of certificate of building use rights, Overlapping, Girik land