

ABSTRAK

Pembaharuan hak atas tanah adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai setelah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis. Pembaharuan hak atas tanah ditinjau berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. adapun pembaharuan hak atas tanah dapat dilakukan oleh perorangan atau subjek badan hukum yang berkedudukan di Indonesia dan memenuhi persyaratan perolehan hak tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah yuridis empiris, yang melakukan pendekatan dengan penelitian lapangan yakni mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya berkenaan dengan mekanisme pembaharuan hak atas tanah dalam hal sudah habis masa berlakunya pada PT. PG Rajawali II Kabupaten Cirebon. Adapun pihak yang diwawancarai yaitu PT. PG Rajawali II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

Hasil penelitian pada penulisan hukum ini adalah bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dalam menyelesaikan proses pembaharuan tidak sepenuhnya selesai dengan tengak waktu yang telah ditetapkan karena dihadapkan dengan beberapa kendala. PT. PG Rajawali II memiliki beberapa aset hak atas tanah yang dilekati dengan Hak Guna Bangunan dan telah habis masa berlakunya sehingga diperlukannya pembaharuan hak atas tanah terhadap aset yang dimiliki. Namun ditemuinya kendala dalam pemenuhan persyaratan pembaharuan hak atas tanah yang disebabkan karena adanya keberatan dari pihak masyarakat dan perangkat desa setempat.

Kata Kunci: *Pembaharuan, Hak Atas Tanah, Habis Masa Berlakunya*

ABSTRACT

Renewal of land rights is the granting of equal rights to holders of land rights that they already own with business use rights, building use rights, or use rights after the period of the right or extension expires. The renewal of land rights is reviewed based on Government Regulation Number 40 of 1996 concerning Business Use Rights, Building Use Rights, and Land Rights *jo* Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flats Units and Land Registration. The renewal of land rights can be carried out by individuals or subjects of legal entities domiciled in Indonesia and meet the requirements for obtaining these rights.

The research method used in writing this law is empirical juridical, which approaches field research, namely reviewing applicable legal provisions and what happens in reality regarding the mechanism for renewal of land rights in the event that it has expired at PT. PG Rajawali II Cirebon Regency. The interviewees are PT. PG Rajawali II and the Land Office of Cirebon Regency.

The result of research on the writing of this law is that the Land Office of Cirebon Regency in completing the renewal process was not fully completed by the predetermined time because it was faced with several obstacles. PT. PG Rajawali II has several land rights assets attached to the Right to Build and has expired so that it is necessary to renew land rights to the assets owned. However, there were obstacles in fulfilling the requirements for land rights renewal caused by objections from the community and local village officials.

Keywords: *Renewal, Right to Land, Expiration of Time*