

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu. Dalam kurun waktu lebih dari satu dasawarsa sejak proklamasi, sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat. Hukum Agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendisendi dari pemerintah jajahan. Hal ini dapat dipastikan bahwa pemberlakuan hukum agraria tersebut jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita negara sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang mendapat keuntungan ekonomis dari pemilikan



suatu tanah dan/atau bangunan sehingga dianggap wajar apabila diwajibkan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.¹

Pemerintah telah menetapkan UUPA No.5 Tahun 1960 yang menjamin kepastian hak atas tanah bagi para pemegang haknya, yang tertuang dalam Pasal 19 , dan didukung oleh Pasal 4 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. “Dan Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi". Meningkatnya kebutuhan tanah maka semakin meningkat pula permasalahan di bidang pertanahan, mengingat luasan tanah terbatas sekali, sedangkan jumlah masyarakat yang berhasrat terhadap tanah senantiasa bertambah, misalnya untuk perumahan, perindustrian, pertokoan, instansi pemerintah. Ketidakseimbangan tersebut menimbulkan berbagai peristiwa ataupun sengketa dibidang pertanahan²

¹ Muda Markus, *Perpajakan Indonesia : Suatu Pengantar*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2005, hlm.444-445

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Ke-9, Jakarta: Djambatan 2003, hal 23

Tanah merupakan salah sumber daya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang. Perolehan hak atas tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*.³

Lahirnya UUPA merupakan cikal bakal lahirnya konsepsi hukum agraria nasional. Terwujudnya sistem hukum tanah nasional akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut. Mengingat sifat dan kedudukan UUPA ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka UUPA ini hanya memuat asas-asas serta soal-soal pokok masalah agraria. Dalam pelaksanaannya undang-undang ini masih memerlukan berbagai undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya.⁴

Di antara Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam UUPA tersebut, salah satunya adalah Hak Guna Bangunan, sedangkan Hak Guna Bangunan dalam UUPA diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40,

³ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal.37.

⁴Rugeri Roring, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Lex Crimen Vol. VI/No. 5/Jul/2017Fakultas Hukum Unsrat, Makasar, 2016

yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.⁵Selanjutnya ayat (2) menentukan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut diatas dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun.

Atas permintaan pemegang haknya, dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Selain itu, Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.⁶

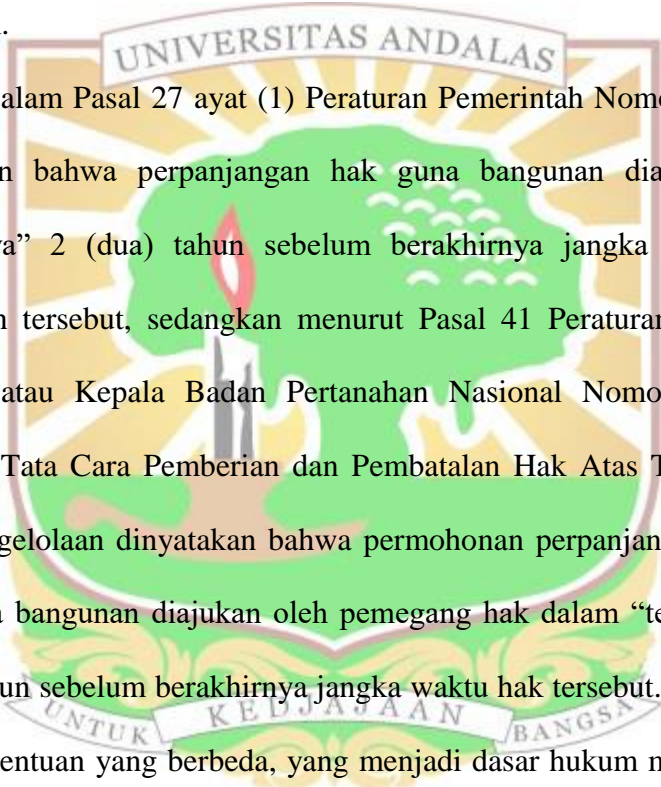
Berakhir atau hapusnya HGB mengubah status tanah yang sebelumnya melekat pada pemegang HGB, beralih kepada pihak yang berhak sesuai dengan status tanah awal sebelum adanya HGB tersebut, baik itu kepada Negara, atau kepada pemegang Hak Pengelolaan, atau kepada pemegang Hak Milik, sesuai dengan Pasal 36 PP 40/1996 yang berbunyi:

1. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
2. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
3. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

⁵ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Petanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013, Hal.82.

⁶ Suwito, *Kajian Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani hak tanggungan di Kantor pertanahan kabupaten kendal*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Dipenogoro, Semarang, 2007, hal. 12-13

Hapusnya HGB tersebut menimbulkan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang HGB. 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 bangunan masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur oleh peraturan.



Dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perpanjangan hak guna bangunan diajukan “selambat-lambatnya” 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut, sedangkan menurut Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam “tenggang waktu” 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut. Dengan adanya 2 (dua) ketentuan yang berbeda, yang menjadi dasar hukum menyangkut waktu pengajuan permohonan perpanjangan hak guna bangunan, maka dapat menimbulkan penafsiran serta implikasi berbeda di dalam prakteknya, yang dapat mempengaruhi terselenggaranya kepastian hukum.

Ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan

Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 35, pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat wajib melepaskan atau mengalihkan HGB kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam jangka waktu satu tahun. Namun, apabila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, maka hak tersebut akan hapus karenahukum.

Oleh karena itu, seluruh pemegang HGB harus memperhatikan masa berlaku HGB dan waktu untuk memperpanjang sertifikat. HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Lebih lanjut, HGB di atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbaharui dengan akta pemberian HGB diatas hak milik. Keterbatasan pengetahuan dan informasi di masyarakat terkait status Hak Guna Bangunan begitupun kelalaian tidak memperpanjang status Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Guna Bangunan menjadikan hapusnya yang ditentukan dalam sertipikat tanah. Namun dalam hal ini Pemerintah memberikan kelonggaran terhadap bekas pemilik Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya untuk dapat memohonkan perpanjangan atau permohonan hak baru, dengan syarat-syarat tercantum dalam Pasa 137 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

- (3) "Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Hak Pengelolaan.
- (4) "Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) penataan kembali penggunaan, pemanfaatan dan

pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

- a. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak.
- b. Syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi isyarat sebagai pemegang hak
- d. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang.
- e. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.
- f. Sumberdaya alam dan lingkungan hidup dan Keadaan tanah dan masyarakat sekitar.

Sementara dalam PP, dituliskan HGB diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

1. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak,
2. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak,
4. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang, dan
5. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Permohonan perpanjangan HGB bisa dilakukan di Kantor Pertanahan daerah setempat selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu perpanjangan HGB.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Bekas Pemegang Hak berhak untuk mengajukan permohonan untuk diberikan Hak Milik atas tanah rumah tinggal bekas Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya. Bekas pemegang Hak Guna Bangunan tersebut dikenal dengan pemegang Hak Prioritas, artinya meskipun Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya, sehingga menjadi tanah yang dikuasai oleh

negara, akan tetapi secara keperdataan tetap milik bekas pemegang Hak Guna Bangunan, sehingga haknya diutamakan untuk mengajukan permohonan Hak Milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan kepada Kantor Pertanahan setempat.

Khususnya terhadap bekas pemegang Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya dengan peruntukan bangunannya adalah Rumah Tinggal, diatur dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian hak Atas Tanah Secara Umum pada Diktum Kedua menyebutkan bahwa : Hak Milik Rumah Tinggal, Rumah Toko, dan Rumah Kantor yang berasal dari hak guna bangunan atau hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Diktum Kesatu huruf a, dengan keputusan ini :

a. bagi rumah tinggal

1. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya sampai dengan 600 M² (enam ratus Meter Persegi) atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada pemegang haknya dengan hak milik.

Sesuai dengan aturan Keputusan Menteri Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor.1339/SK-HK.02/X/2022 tersebut diatas maka pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas rumah tinggal kepunyaan warga negara Indonesia dapat melakukan permohonan dan diberikan kembali haknya dengan hak milik dengan persyaratan

sebagai berikut :

- a. Mengisi permohonan (bermaterai)
- b. Surat Pernyataan Patok Batas (asli)
- c. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Form Tanah Negara) (Disahkan Lurah/Camat Lokasi Tanah Berada)
- d. Surat Keterangan Lurah (Lurah Lokasi Tanah Berada)
- e. Dokumen /Tanda Bukti Perolehan Objek (Asli)
- f. Fotokopi KTP dan KK (legalisir Pejabat Berwenang)
- g. KRR/Planning Tata Ruang
- h. Surat Kuasa apabila dikuasakan (asli bermaterai)
- i. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan
- j. Koordinat Lokasi Tanah minimal 4 titik
- k. semua lampiran fotocopy legalisir Lurah/Notaris

Kantor pertanahan adalah Instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.⁷

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Pengaturan terkait organisasi dan tata kerja Kantor Pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

⁷ Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Kantor Pertanahan sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, bertugas memberikan pelayanan di bidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat, dengan mengemban tiga tugas pokok, yaitu:⁸

1. Menyiapkan kegiatan dibidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah,
2. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah,
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Permohonan pemberian hak baru atas tanah yang telah berakhir haknya diperlukan beberapa persyaratan oleh pemegang haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Kantor Pertanahan guna mempermudah pemberian haknya terutama untuk tanah yang telah habis jangka waktu berlaku haknya seperti kasus yang terjadi pada salah satu klien Notaris/PPAT di Kota Padang. Tanah perumahan tersebut dibeli secara dibawah tangan antara developer dengan pembeli di tahun 2014, akan tetapi sampai berakhir haknya pada tahun 2017 tidak dilanjutkan dengan penanda tangan akta jual beli dihadapan PPAT guna memproses balik nama keatas nama pembeli.

⁸Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Penda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah diIndonesia*, Mandar Maju.Bandung. 2009 hal.86

Sertipikat Hak Guna Bangunan tercatat atas nama Perseroan Terbatas yang telah beberapa kali melakukan perubahan anggaran dasar dan berganti nama. Pada saat pembeli menghadap ke Notaris/PPAT untuk melakukan jual beli disana terlihat bahwa ternyata Hak Guna Bangunan telah berakhir lama melebihi jangka waktu tenggang yaitu 2 (dua) tahun setelah Hak Guna Bangunan Berakhir untuk memperpanjang/ pembaharuan hak. Akhirnya pihak Notaris/ PPAT berkonsultasi ke Badan Pertanahan Nasional Kota Padang untuk meminta solusi bagaimana pembeli bisa melakukan permohonan hak baru. Pembeli dapat mengajukan permohonan hak baru (tanpa proses jual beli) dengan memenuhi persyaratan sebagaimana tersebut diatas dengan tambahannya yaitu :

1. perjanjian jual beli antara developer dan pembeli secara notaril
2. pernyataan dari pihak pembeli yang menyatakan bahwa benar pembeli telah membeli tanah tersebut dari pihak developer.
3. kwitansi jual beli kedua belah pihak.

Pengajuan permohonan hak baru oleh pembeli (tanpa proses jual beli) mengakibatkan hilangnya pemasukan Negara yaitu setoran pajak penghasilan (PPH) pengalihan atas hak dan bangunan yang seharusnya dibayarkan oleh penjual karena pembeli hanya dikenakan pajak pembeli saja (pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) maka oleh sebab itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH NEGARA BEKAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA PADANG“**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang merupakan permasalahan yang menarik untuk diteliti adalah:

1. Bagaimana proses pemberian hak milik atas tanah negara bekas tanah hak guna bangunan di Kota Padang?
2. Bagaimana hubungan hukum antara pemegang hak yang baru berdasarkan pemberian hak dengan bekas pemegang hak guna bangunan atas bidang tanah yang sama dalam pemberian hak tersebut?
3. Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali atas tanah negara bekas tanah hak guna bangunan berdasarkan pemberian hak baru tersebut di Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari pembahasan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui secara lebih jelas mengenai prosedur pemberian hak milik atas tanah Negara bekas tanah HGB yang sama berdasarkan PP Nomor.18 Tahun 2021 di Kota Padang.
2. Untuk mengetahui hubungan hukum antara pemegang hak yang baru berdasarkan pemberian hak dengan bekas pemegang hak guna bangunan atas bidang tanah yang sama dalam pemberian hak milik tersebut.
3. Untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali atas tanah Negara berdasarkan pemberian hak baru di Kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan dapat memberi manfaat secara teoritis dan secara praktis, berikut penjelasannya:

1. Manfaat teoritis

- a. Secara Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai penambah bahan bacaan khususnya tentang bagaimana pemberian hak baru atas tanah Negara bekas tanah HGB yang sama berdasarkan PP Nomor.18 Tahun 2021 di Kota Padang.
- b. Agar dapat menerapkan ilmu yang secara teoritis diperoleh dibangku perkuliahan dan menghubungkannya dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam praktek kenotariatan yang berhubungan dengan pemberian hak baru atas tanah Negara bekas tanah HGB yang sama berdasarkan PP Nomor.18 Tahun 2021 di Kota Padang.

2. Manfaat secara praktis:

Penelitian ini akan bermanfaat bagi pihak masyarakat umum yang belum memahami cara pengajuan hak baru atas tanah hak guna bangunan yang telah berakhir haknya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan informasi ilmiah sekaligus sebagai solusi pemecahan atau jalan keluar untuk masalah-masalah yang timbul mengenai tata cara pemberian hak baru atas tanah Negara bekas tanah HGB yang sama berdasarkan PP Nomor.18 Tahun 2021 di Kota Padang.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran sementara dan pemeriksaan yang dilakukan ditemukan beberapa penelitian mengenai Hak Guna Bangunan yang telah berakhir haknya antara lain yaitu :

1. Penelitian dengan judul “ Peralihan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Berakhir Melalui Proses Pewarisan Pada Perumnas Siteba Kota Padang, Tesis, oleh Intan Kumala Sari, tahun 2015, Universitas Andalas, Magister Kenotariatan. Rumusan permasalahan yang dibahas adalah :

- a. Bagaimana proses peralihan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir melalui proses pewarisan?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris yang jangka waktu hak guna bangunannya telah berakhir ?

Kesimpulan dari penelitian ini adalah : hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir dapat beralih hak kepada ahli waris dengan mengurus surat keterangan waris yang diketahui oleh Lurah dan dibenarkan Camat serta melengkapi permohonan lainnya yang dipersyaratkan oleh Kantor Pertanahan setempat.

Perbedaannya : Penelitian Intan Kumala Sari lebih berfokus pada proses peralihan hak guna berakhir dengan cara pewarisan.

2. Penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Masa Berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, Tesis, oleh Fajar Gilang Ramdhani, S.H,

tahun 2022, Universitas Islam Sultan Agung, Magister Kenotariatan.

Rumusan permasalahan yang dibahas adalah :

- a. Bagaimana analisis yuridis pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?
- b. Bagaimana kepastian hukum terhadap pemberi dan penerima hak dalam pelaksanaan peralihan hak yang telah habis masa berlakunya?

Kesimpulan dari penelitian ini adalah : peneliti membahas secara rinci teknis pemberian hak atas hak guna bangunan yang berakhir haknya dengan pembuatan akta pelepasan hak prioritas oleh Notaris dan berakhir dengan pemberian hak milik oleh Kepala Kantor Pertanahan Cilacap.

Perbedaannya : penelitian ini lebih mengkaji proses pemberian hak baru dengan cara permohonan pendaftaran hak yang diawali dengan pembuatan akta pelepasan hak prioritas oleh Notaris.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori pada dasarnya memiliki dua komponen yaitu konsep-konsep dan prinsip-prinsip. Konsep adalah gambaran simbolis benda-benda yang tampak atau nyata, misalnya pohon, kursi, meja, komputer dan lain-lain. Sementara itu prinsip menandakan hubungan antara dua konsep atau lebih, jadi teori adalah seperangkat konsep-konsep dan prinsip-prinsip yang

saling terkait mengenai gejala-gejala tertentu yang tujuannya untuk menjelaskan atau memprediksi gejala-gejala tersebut.⁹

Bagi semua ahli, teori adalah seperangkat gagasan yang berkembang disamping mencoba secara maksimal untuk memenuhi kriteria tertentu, meski mungkin saja hanya memberi kontribusi parsial secara keseluruhan teori yang lebih umum¹⁰. Menurut Khudzaifah Dimiyati, teori hukum pada dasarnya termasuk kedalam penalaran untuk naik sampai kepada penjelasan-penjelasan yang lebih bersifat filsafat. disamping itu juga mengajar terus sampai kepada persoalan-persoalan yang bersifat hakiki dari hukum itu.¹¹

Berdasarkan penjelasan diatas kerangka teoritis digunakan untuk penelitian yang bertujuan untuk memperoleh penalaran dan penjelasan-penjelasan yang bersifat filsafat terhadap permasalahan sebagai topik hukum melalui teori-teori.

a. Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pengertian Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah serta terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun,

⁹ A'an Efendi, Freddy Poenomo, IG.NG, Ibdra S.Ranuh, *Teori Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hal 91

¹⁰ H.R. Otje Salman dan Anthony F.Susanto, *Teori Hukum : Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditma, Bandung 2019, hal 21

¹¹ Khudzaifah Dimiyati, *Teoridasi Hukum : Studi Tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2005, hal 30

termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut tentang pengertian diatas bahwa, “kata-kata suatu rangkaian kegiatan menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berturutan menjadi satu rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat”.¹²

b. Teori perlindungan hukum.

Hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Perlindungan hukum dalam penulisan ini adalah suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa pembeli mendapatkan apa yang telah menjadi haknya, sehingga pembeli tanah

¹² Boedi Harsono I . “*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*”, Djambatan. Jakarta. 2008 Hal. 72-73

akan memperoleh hak atas tanah sesuai kesepakatan awal dengan developer.

c. Teori yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

2. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kerancuan dalam pengertian, maka perlu kiranya dirumuskan beberapa definisi dan konsep. Adapun konsep yang penulis maksud meliputi hal-hal, sebagai berikut :

a. Perubahan hak.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, menyatakan :

Perubahan hak adalah penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain jenisnya.

b. Peningkatan hak.

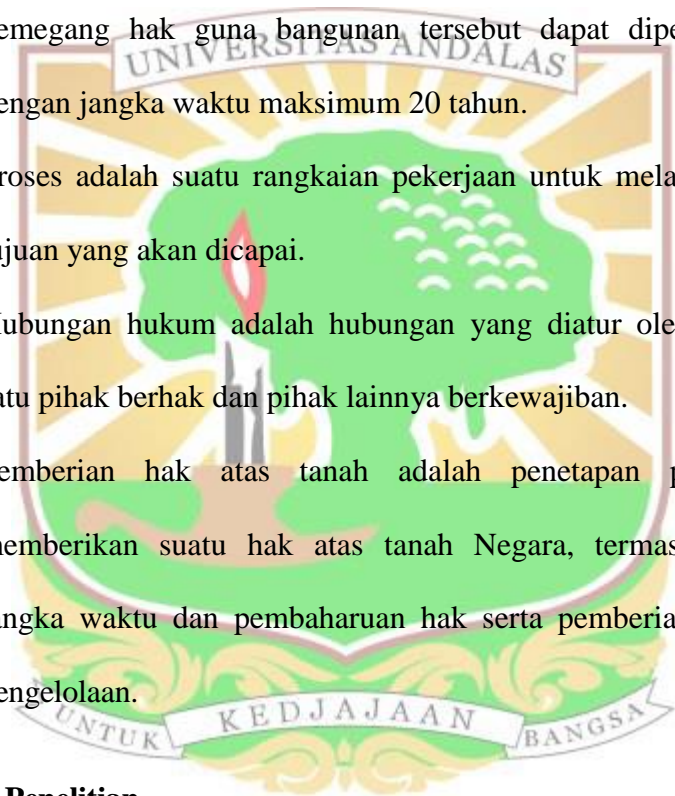
Peningkatan hak adalah peningkatan hak atas tanah yang berstatus hak guna bangunan yang bersifat sementara menjadi hak atas tanah yang berstatus hak milik.

c. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun, yang atas permintaan pemegang hak mengikat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu 30 tahun terhadap pemegang hak guna bangunan tersebut dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu maksimum 20 tahun.

d. Proses adalah suatu rangkaian pekerjaan untuk melaksanakan sesuatu tujuan yang akan dicapai.

e. Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum dimana satu pihak berhak dan pihak lainnya berkewajiban.

f. Pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak serta pemberian hak diatas hak pengelolaan.



G. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu kerangka kerja untuk melakukan suatu tindakan atas suatu kerangka berfikir, menyusun gagasan yang beraturan, berarah dan berkonteks, yang patut dan relevan dengan maksud dan tujuan¹³

Metode penelitian adalah suatu proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 11

memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian, yang merupakan usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, yang dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.¹⁴

Guna memperoleh data yang kongkret sebagai bahan dalam usulan penelitian tesis, maka metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Penelitian dalam penulisan tesis ini bersifat deskriptif analitis untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis terkait masalah yang diangkat dalam penelitian ini dengan dilakukan melalui pendekatan yuridis sosiologis dilakukan melalui penelitian lapangan yang ditujukan kepada penerapan hukum, peraturan perundang-undangan, dikaitkan dengan bahan-bahan kepustakaan sebagai data primer dan ditunjang dengan wawancara sebagai data primer yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data dengan seteliti mungkin tentang suatu keadaan,¹⁵ dengan memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan peraturan perundang-undangan dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berlaku dan pelaksanaan hukum positif,¹⁶ terutama yang berhubungan prosedur pemberian hak baru pada hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya dan menjadi tanah negara pada Kantor Pertanahan Kota Padang, yang kemudian dibahas atau dianalisis menurut

¹⁴ SutrisnoHadi,2000, *Metodologi Research Jilid I*, Andi,Yogyakarta.hal 4

¹⁵SoerjonoSoekanto,*Op.cit*,hal. 10

¹⁶ S.Margono,2003, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Rineka Cipta Jakarta, hal.37

ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri dan terakhir menyimpulkannya.

2. Sumber Data

a. Pendekatan masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan, artinya metode pendekatan yuridis empiris adalah mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dan menghubungkannya dengan kenyataan dalam pemberian hak baru pada hak guna bangunan yang telah berakhir haknya.

b. Sifat Penelitian Penelitian yang dilakukan penulis adalah bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian ini merupakan penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa permasalahan mengenai prosedur pemberian hak baru pada hak guna bangunan yang telah berakhir haknya dan menjadi tanah negara.

c. Jenis dan Sumber Data.¹⁷

Penelitian hukum yuridis empiris mempergunakan bahan yang diperoleh dari hasil data lapangan yang disandingkan dengan bahan pustaka atau undang-undang yang relevan terhadap kasus yang diteliti. Bahan dan data yang digunakan merupakan data kualitatif yang

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2010, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, hlm 143-146

diperoleh dari data-data primer, dalam pengumpulan melalui wawancara, observasi dan studi pustaka terkait Prosedur Pemberian Hak Baru pada Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya.

Data – data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah :

1) Data primer yaitu data yang langsung diperoleh dari lapangan dengan mengadakan wawancara dengan:

- a) Pembeli/pihak yang mengajukan permohonan hak baru.
- b) Staff/ Karyawan pada Kantor Pertanahan Kota Padang

2) Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang berupa :

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer misalnya :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

3) Bahan hukum tertier yakni bahan hukum yang dapat memberikan informasi, petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer misalnya penggunaan kamus-kamus hukum.

3. Teknik Pengumpulan data

- a. Studi dokumen atau bahan kepustakaan adalah memperoleh data dengan mencari dan mempelajari buku-buku dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tulisan hak guna bangunan dan pemberian hak baru atas tanah yang telah berakhir haknya.
- b. Wawancara atau interview adalah dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti oleh penulis kepada pemohon yang memohonkan pemberian hak baru, serta pejabat yang berwenang pada Kantor Pertanahan Kota Padang.

4. Teknik Analisa Data

Data terkumpul dari hasil penelitian dan kemudian data-data tersebut akan diolah dan dianalisa menggunakan teknik pengolahan data secara kualitatif. Maksud dengan teknik pengolahan data secara kualitatif, ialah dengan memilih data dengan kualitasnya untuk dapat menjawab permasalahan yang di ajukan. Untuk penyajiannya dilakukan secara deskriptif analisa yaitu suatu cara analisa data yang dilakukan dengan jalan menyusun secara sistematis sehingga diperoleh kesimpulan yang ilmiah yang merupakan jawaban dari permasalahan yang diajukan.

