

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tanah sudah menjadi komponen integral dari keberadaan manusia. Secara hukum, tanah bisa dimiliki atau dikendalikan oleh individu, seperti penduduk Indonesia atau individu asing yang memiliki tempat tinggal permanen di Indonesia, atau oleh entitas hukum, seperti entitas hukum swasta atau entitas hukum publik dan entitas hukum yang tercatat di Indonesia atau entitas hukum asing yang berkedudukan di Indonesia (Santoso, Perolehan Tanah oleh Pemerintah Daerah yang Berasal dari Tanah Hak Milik, 2015)

Tanah dalam konteks pertanahan mengacu pada permukaan fisik bumi tempat orang berpijak, memiliki tempat tinggal, melakukan cocok tanam, dan melakukan berbagai jenis usaha dalam rangka memenuhi kebutuhan diri dan keluarganya. Ketika suatu negara mampu melindungi warganya dan menghasilkan pertumbuhan dan perbaikan ekonomi berkat upaya pemerintah, maka dapat dikatakan sebagai negara yang makmur. Berdasarkan keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2005 dan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 110 Tahun 2001 Jo. keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2004 Jo. keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2005, Badan

Pertanahan Nasional (BPN) didirikan pada tanggal 19 Juli 1988 sebagai lembaga pemerintah non departemen.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan peningkatan dari Direktorat Jendral Agraria Kementerian dalam Negeri. Peningkatan status ini dilakukan karena tanah telah berkembang pesat dan menjadi suatu permasalahan lintas sektoral yang melibatkan aspek ekonomi, sosial budaya, politik, bahkan pertahanan keamanan (HANKAM). Oleh karena itu, terbentuklah sebuah badan yang lebih tinggi dan berada di bawah kendali Menteri Agraria dan Tata Ruang untuk dapat melaksanakan tugasnya dengan wewenang yang seimbang. Hal tersebut menjadi alasan terbentuknya Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang bertugas dalam pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral (HANKAM). Dengan demikian, dibentuk organisasi yang lebih berwenang dan melapor kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang agar mandatnya dapat dipenuhi. Oleh karena itu Pemerintah Republik Indonesia membentuk Badan Pertanahan Nasional untuk menangani segala urusan pertanahan dalam skala nasional, daerah, dan sektoral.

Pembahasan mengenai Dasar Hukum Pertanahan Indonesia ini diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dimana Agraria atau Ager (Bahasa Latin) yang berarti tanah atau sebidang tanah. (Fathoni, 2018). Di dalam UUPA ini menghasilkan perubahan dalam Hukum Agraria yang tidak merepresentasikan adanya

Kepastian hukum bagi rakyat Indonesia, yang dimana jaminan mengenai kepastian dalam Agraria ini khususnya yang terdapat dalam bidang pertanahan yaitu: (Harsono, 2008)

- a. Hak Atas Tanah. Hak Guna Bangunan memberikan hak kepada pemegangnya untuk digunakan segala jenis bangunan di atas sebidang tanah yang untuknya hak tersebut diberikan dalam jangka waktu tertentu.
- b. Siapa pemilik tanah. Karena ini adalah haknya, maka ia perlu memahami secara pasti apa yang dapat dan tidak untuk dilakukan, yang mana pada dasarnya hanya menimbulkan akibat hukum yang di kehendaki jika dilakukan oleh pemiliknya.
- c. Tanah. Yang dipersoalkan di sini adalah yang benar, khususnya letak, luas, dan batas-batasnya. Kebutuhan akan hal ini muncul dari kenyataan bahwa pemilik akan membutuhkan perlindungan hukum.
- d. Hukum. Dalam artian berkaitan dengan pedoman untuk menentukan hak dan tanggung jawab pemilik.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sendiri ditekankan bahwa bangsa Indonesia berkeyakinan bahwa segala tanah, termasuk udara di atasnya dan air di bawahnya, adalah pemberian dari Sang Pencipta untuk digunakan untuk keperluan apapun yang berkaitan erat dengan pemanfaatan lahan tersebut, dalam batasan yang telah ditetapkan oleh Peraturan Perundangan yang mengatur pemanfaatan tersebut.

Hak atas tanah negara diberikan oleh Pemerintah dalam bentuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan lain-lain. Tujuannya adalah agar tanah tersebut dikelola dan dimanfaatkan secara optimal. Pemberian hak tersebut juga bertujuan agar pemegang hak tidak menelantarkan tanah tersebut. Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat diberikan pada tanah negara adalah Hak Guna Bangunan.

Penjelasan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) ini ada di dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria Jo. Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintahan Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Dalam konteks ini, "Hak Guna Bangunan" mengacu pada hak untuk membangun dan memiliki suatu bangunan di atas tanah yang tidak dimiliki oleh badan yang meminta hak, untuk maksimum 30 tahun dengan kemungkinan perpanjangan tambahan 20 tahun, dengan ketentuan pemegang Hak Guna Bangunan menggunakan tanah hanya untuk keperluan yang diberikan dan tidak melalaikan tanah itu dengan cara apapun sejak diterimanya pemberian Hak Guna Bangunan.

Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menentukan bahwa:

Hak Guna Bangunan dapat dihapus karena :

1. Habisnya masa waktu yang telah ditetapkan dalam pengaturan perpanjangan atau keputusan pemberian.
2. Dibatalkan oleh pejabat yang memiliki kewenangan, pemilik Hak Pengelolaan, atau pemilik Hak Milik sebelum masa waktu berakhir karena alasan-alasan tertentu sebagai berikut:
  - a. Tidak memenuhi tanggung jawab pemegang dan/atau melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 30, 31, dan 32
  - b. Dalam praktiknya pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat atau kewajiban yang tertuang didalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah hak Pengelolaan atau
  - c. Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum berakhirnya masa waktu.
4. Dicabut atas dasar Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961
5. Dilakukan penelantaran
6. Musnahnya tanah

Karenanya, ketentuan Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di atas merupakan alasan untuk berakhir atau terhapusnya Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 36 Ayat (1) UUPA, yang dapat memegang Hak Guna Bangunan ialah:

1. Warga Negara Indonesia

Hak Guna Bangunan di Indonesia dibatasi untuk penduduk Indonesia sedangkan selain warga negara Indonesia atau asing tidak bisa untuk mendapatkan hak-hak tersebut.

2. Badan hukum yang bertempat di Indonesia dan dibentuk berdasarkan peraturan perundangan Indonesia.

Dalam hal ini, hanya badan hukum yang memenuhi persyaratan untuk dianggap sebagai subjek yang sah dari hak milik yang berhak memegang Hak Guna Bangunan.

Pada pasal 36 ayat (2) terdapat penjelasan yaitu badan hukum atau orang yang sebelumnya memenuhi syarat untuk Hak Guna Bangunan tetapi sekarang tidak memenuhi kriteria. Hak tersebut harus dilepaskan atau dialihkan kepada badan hukum lainnya yang mencapai pemenuhan syarat dalam kurun waktu setahun. Hal ini juga berlaku bagi penerima Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi kriteria yang tercantum dalam pernyataan di atas, apabila Hak Guna Bangunan tidak dialihkan dalam waktu satu tahun, maka hak penerima dengan sendirinya dicabut demi hukum, mengingat hak-hak lain agar bisa mendapatkan haknya.

Guna menjamin kepastian hukum, pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan peraturan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah. Pendaftaran tanah mencakup berbagai jenis, seperti Pendaftaran Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Pendaftaran hak atas tanah ini merupakan bukti yang kuat untuk menunjukkan kepemilikan tanah.

Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah adalah bukti keabsahan hak yang diakui oleh pemerintah dan dapat digunakan sebagai tambahan bukti saat mengajukan sertifikat bagi pemegang Hak Guna Bangunan. Konsep penguasaan dalam hak-hak atas di Indonesia diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku dalam konteks hukum publik. Pasal 2 tersebut menjelaskan bahwa penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan tanah, sebagaimana yang didefinisikan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Oleh karena itu, Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah dapat dijadikan alat bukti yang kuat dalam memperoleh kepastian hukum (Ronsumbre, 2013)

Dalam hukum agraria Indonesia, kepemilikan tanah didefinisikan dalam dua cara: fisik dan hukum. Kepemilikan tanah ini dapat dipikirkan dalam dua cara: secara privat dan publik (Santoso, Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah, 2005). Ini mengacu pada kontrol langsung yang dilakukan oleh kepemilikan fisik ini artinya penguasaan yang dimiliki secara langsung dan dikuasai oleh subjek hukum. Sedangkan dalam konsep penguasaan yuridis ini artinya penguasaannya dipunyai oleh subjek hukum itu berdasarkan dasar hukum menurut undang-undang. Dimana dalam konsep penguasaan tanah ini terdapat kemungkinan bahwasanya penguasaan fisik dengan yuridis dimiliki

oleh pihak yang berbeda Dalam kasus di mana berbagai orang mungkin memiliki kontrol hukum dan fisik atas sebidang tanah yang sama, ini disebut sebagai "penguasaan tanah yang kompleks". (Ronsumbre, 2013)

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berlandaskan asas sederhana , setiap orang akan dapat membaca dan memahami dokumen Hak Guna Bangunan dengan mudah dipahami dan meninjau sebatas pendaftaran tanah (Saskara & Wisanjaya, 2021)

Demikian pula pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum ini yaitu berupa tower listrik. Salah satunya oleh PT. PLN ini mengelola tower diatas Hak Guna Bangunan, yang mana tanah Hak Guna Bangunan ini dilakukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional daerah terkait.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM DALAM MENANGGULANGI PERMOHONAN HAK GUNA BANGUNAN YANG DIAJUKAN OLEH PT.PLN DESA JELEGONG DI KABUPATEN BANDUNG DI HUBUNGAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NO 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN, DAN HAK ATAS TANAH”**. Originalitas penelitian yang penulis buat adalah gagasan, rumusan, dan hasil penelitian penulis yang berasal dari pemikiran penulis disertai dengan arahan dosen pembimbing. Bahwa dalam penelitian ini penulis belum pernah menemukan

penelitian yang membahas persoalan yang sama dengan penelitian ini, hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut :

No.	Judul	Penulis	Tahun	Perbedaan
1.	SINKRONISASI PENGATURAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAA N DAN KENAIKAN TARIF UWTO DI KOTA BATAM	KATARINA JULIA GINTING, UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN	2017	perbedaan penelitian yang dilakukan oleh KATARINA JULIA GINTING dengan yang dilakukan oleh penulis yaitu terletak pada pihak-pihak yang berkaitan dalam kasus Hak Guna Bangunan. Penelitian yang dilakukan oleh penulis fokus terhadap Permohonan Hak

				<p>Guna Bangunan yang diajukan oleh PT.PLN di Desa Jelegong Kabupaten Bandung sedangkan penelitian yang dilakukan oleh KATARINA JULIA GINTING meneliti mengenai Sinkronisasi Pengaturan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dan kenaikan Tarif UWTO di kota Batam</p>
--	--	--	--	--

2.	KEPASTIAN HUKUM HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH SITA JAMINAN DITINJAU DARI UNDANG- UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARA N TANAH	QAMILAH AYUNI ZZAHRA, UNIVERSITAS PADJAJARAN	2017	perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Qamilah Ayuni Azzahra dengan yang dilakukan oleh penulis yaitu terletak pada pokok permasalahan yang diambil dalam kasus Hak Guna Bangunan. Penelitian yang dilakukan oleh penulis fokus terhadap Permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh PT.PLN di
----	--	---	------	--

				Desa Jelegong Kabupaten Bandung sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Qamilah Ayuni Azzahra meneliti mengenai Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan Diatas Tanah sita Jaminan
--	--	--	--	---

## **B. Identifikasi Masalah**

Atas dasar uraian yang penulis buat di latar belakang, maka peneliti merumuskan rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Kepastian Hukum dalam menanggulangi permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh PT.PLN Desa Jelegong menurut Peraturan Perundang-undangan terkait?
2. Bagaimana Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Aset dan Fisik Bidang Tanah yang dimohonkan oleh PT.PLN Kepada Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bandung?
3. Bagaimana Penyelesaian Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam menanggulangi permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh PT.PLN?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun mengenai tujuan dari pada penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengkaji serta menganalisis kepastian Hukum dalam menanggulangi permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh PT.PLN Desa Jelegong menurut Peraturan Perundang-undangan terkait.
2. Untuk mengetahui, mengkaji serta menganalisis mengenai kekuatan Hukum Surat Pernyataan Aset dan Fisik Bidang Tanah yang dimohonkan oleh PT.PLN Kepada Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bandung.

3. Untuk mengetahui, mengkaji serta menganalisis mengenai penyelesaian Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam menanggulangi permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh PT.PLN.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara Teoritis

Dalam konteks teoritis, penulis berkeinginan untuk memajukan pengetahuan hukum secara keseluruhan atau spesifik guna meningkatkan pengetahuan dan pemahaman di bidang hukum perdata, yaitu fokusnya berkenaan dengan hukum tanah. Diharapkan temuan penelitian penulis dapat memberikan kontribusi atau menambah isi yang bersifat teoretis, dan isi ini akan menjadi masukan bagi perkembangan pengetahuan, serta memberikan kontribusi pemikiran pada bidang keilmuan hukum.

2. Secara Praktis

Secara praktisnya pada penelitian ini keinginan dari penulis dengan harapan dapat memberi kontribusi bagi pihak-pihak yang terlibat dalam hal penyelesaian kasus Permohonan Hak Guna Bangunan PT.PLN Desa Jelegong Kabupaten Bandung. Di samping itu, diharapkan juga mampu memberikan bantuan dan keuntungan dalam meningkatkan pemahaman guna melakukan penelitian hukum.

## E. Kerangka Pemikiran

Dalam hubungan sesama manusia, hukum menjadi unsur utama dalam menciptakan keteraturan dan ketertiban dalam suatu tatanan masyarakat yang memiliki tujuan untuk melindungi kepentingan individu dalam menjaga hak dan tanggung jawabnya salah satunya ada pada Pembukaan UUD 1945 alinea ke-4 yang isinya mengenai salah satu target dan cita-cita Indonesia yaitu membangun Negara Kesatuan Republik Indonesia untuk menjunjung tinggi kesejahteraan umum. Istilah “kemajuan” dalam konteks reformasi hukum harus bermakna positif, berwawasan ke depan untuk kemajuan masyarakat secara keseluruhan. Mengingat hal ini, sangat penting bagi pembuat kebijakan publik untuk mempertimbangkan keinginan masyarakat luas saat merumuskan undang-undang baru. Persyaratan ini bukan persyaratan langsung, melainkan persyaratan jangka panjang yang membutuhkan perencanaan yang cermat dan masukan dari berbagai pemangku kepentingan sebelum dapat diterapkan dengan sukses (Soemadiningrat & Susanto)

Dalam pembahasan Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 tiga identitas yaitu (Setiawan, 2017):

1. *Rechmatigheid* (Asas kepastian hukum) yang mana asas ini melakukan peninjauan dari sudut yuridisnya;

2. *Gerechtigheit* (Asas keadilan hukum), dalam asas ini lebih menilik dari sudut filosofisnya bahwa di hadapan pengadilan, hak keadilan seluruh orang itu sama; serta
3. *Zwechmatigheid* (Asas kemanfaatan hukum) atau *doelmatigheid* atau *utility*

Kepastian dan kebermanfaatan hukum ialah visi dan tujuan hukum yang terdekat dengan kepraktisan. Akibatnya, meskipun mencapai keadilan bukan satu-satunya tujuan hukum, mencapai keadilan adalah tujuan hukum yang mendasar (Rato, 2010). Menurut Utrecht, ada dua aspek yang membentuk kepastian hukum: yang pertama adalah adanya aturan-aturan umum yang menginformasikan kepada individu langkah-langkah yang mungkin atau tidak untuk dilakukan, kemudian memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat terhadap tindakan sewenang-wenang pemerintah. Ini karena orang dapat memutuskan sendiri apa yang dapat dibebankan atau dilakukan oleh negara kepada mereka jika saja mereka memiliki akses ke aturan yang bersifat umum (Utrecht & Djidang, 2013)

Oleh karena itu, pada mekanisme penegakan hukum diperlukan perhatian yang tidak hanya satu tetapi tiga faktor yang berbeda: kepastian hukum, keadilan, dan kebermanfaatan, terdapat situasi di mana ketiga komponen yang dimaksud perlu mendapatkan perhatian yang seimbang, meskipun pada kenyataannya mungkin sulit untuk mengerjakan ketiga komponen ini pada tingkat pribadi. Masyarakat akan lebih memahami hak dan

kewajibannya menurut hukum, serta perilaku apa yang diperbolehkan dan yang tidak, apabila ada jaminan kepastian hukum akan ditegakkan. Negara atau pemerintah akan melaksanakan tanggung jawabnya dengan cara yang sepenuhnya dan sepenuhnya sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Mengenai masalah Kepastian Hukum, konteks tersebut dapat dilakukan dengan terdapatnya norma yang jelas dan baik dalam undang-undang, serta memiliki pedoman pelaksanaannya yang jelas. Dalam pengertian yang berbeda, frasa “kepastian hukum” merujuk pada hukum yang spesifik, subjek, dan sasarannya, di samping ancaman hukum. Sebaliknya, kepastian hukum tidak boleh dianggap sebagai sesuatu yang selalu dan di mana-mana terjadi; sebaliknya, ini harus dilihat sebagai seperangkat alat yang digunakan sebagai respons terhadap situasi dan kondisi tertentu, dengan mempertimbangkan prinsip manfaat dan efisiensi ( Pasal 4 Ayat (10) UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.)

Tanah pada dasarnya adalah perhatian yang signifikan dalam kehidupan sosial akibatnya, keberadaannya harus dilindungi dan negara yang menjalankan otoritas berdaulat atas tanah harus bertanggung jawab untuk menegakkan peraturan tanah. Dengan Dasar Hukum Pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dimana pengertian yang tertuang dalam pasal 4 ayat (10) ini, yaitu: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 di tentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah

yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Didalam Undang-Undang Dasar 1945 yang menjadi sumber instrument hukum, terdapat Pasal 33 ayat (3) yang mengatur mengenai pengelolaan tanah dan sumber daya alam oleh negara yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pasal ini kemudian menjadi dasar konstitusional untuk memberikan kekuasaan kepada pemerintah dalam mengatur pengelolaan sumber daya tanah sebagai bagian dari sumber daya agraria. Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3), Pemerintah Indonesia harus memanfaatkan sumber daya alam berupa tanah, air, dan kekayaan negara semaksimal mungkin untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Penjelasan ini semakin menegaskan bahwa kepemilikan negara atas tanah, air, dan kekayaan alam yang terkait dengannya bertujuan untuk memberikan kemakmuran sebesar-besarnya bagi warga Indonesia (Santoso, Hukum Agraria : Kajian Komprehensif, 2012)

Pasal 2 ayat (2) UUPA memuat ketentuan materiil untuk mengatur tentang tanah dan diperlukan untuk mencapai tujuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Ketentuan tersebut dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria. Tanah juga memiliki manfaat bagi kehidupan manusia sehari-hari, dikarenakan tanah bisa dimanfaatkan sebagai sarana tempat tinggal maupun ladang yang dapat menjadi sumber pencaharian

setiap hari bagi manusia. Menurut Pasal 9 ayat (2) UUPA, semua warga negara Indonesia tanpa memandang jenis kelamin, diberikan hak yang sama untuk memperoleh dan menikmati hak milik bagi dirinya dan keluarganya.

Adapun beberapa asas yang melandasi hukum tanah nasional antara lain:

#### 1. Asas Religius

Asas ini dasar hukumnya ada di dalam Pasal 1 ayat (2), yang berbunyi “seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”

Dimana dengan Pasal tersebut, dalam hukum di Indonesia ini memandang bahwasanya tanah adalah milik bersama yang diberikan oleh sang pencipta untuk digunakan sebaik baiknya agar mencapai kesejahteraan rakyat. Kepemilikan tanah secara bersama oleh masyarakat Indonesia melalui perwakilan yang ditunjuk oleh Negara, dengan deklarasi dan tujuan sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945.

#### 2. Asas Nasionalitas

Di dalam Asas Nasionalitas dasar hukumnya bisa dilihat dari pasal 9 ayat (1) UUPA bahwa “Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang”. Dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA, dinyatakan pula bahwa “Hanya Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum

yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan.”

3. Asas Dikuasai Negara dalam Hubungan dengan Pemberian Hak Atas Tanah

Asas “Dikuasai Negara” tercantum dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 jo Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu bahwa “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekayaan seluruh rakyat”. Istilah “Dikuasai” yang digunakan pada Pasal 2 ayat (1) bukan berarti “Dimiliki” sebab tidaklah pada tempatnya jika negara berfungsi sebagai pemilik tanah. (Parlindungan, 1993)

Beberapa macam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, serta dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pasal 35 ayat (1) mendefinisikan Hak Guna Bangunan (HAK GUNA BANGUNAN) sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki suatu bangunan di atas tanah yang bukan miliknya untuk waktu yang telah ditentukan selama 30 tahun dan merupakan hak milik itu sendiri.

Hak pengelolaan yang dimaksud termasuk dalam kategori hak menguasai yang berasal dari negara, dan dalam pelaksanaannya sebagian diambil alih oleh pemenangnya. Hak pengelolaan awalnya merupakan bagian dari hak penguasaan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara oleh Instansi Pemerintah. Karena hak

penguasaannya telah ada sebelum UUPA diberlakukan, maka keberadaannya diakui dan disesuaikan dengan UUPA. Penyesuaian tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 diubah menjadi hak pengelolaan.

Hak pengelolaan ini sendiri dalam artian lain yaitu mengizinkan pemilik hak untuk menyerahkan sebagian dari lahan mereka kepada pihak ketiga, yakni dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan juga Hak Pakai.

Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bandung menanggulangi permasalahan mengenai Permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh PT.PLN Desa Jelegong Kabupaten Bandung.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam rangka memperoleh pemahaman untuk memecahkan suatu masalah, diperlukan pendekatan yang menggunakan metode yang terstruktur dan sistematis, yang berbasis pada prinsip-prinsip ilmiah. Dalam penelitian ini peneliti memilih metode yang sesuai, yaitu sebagai berikut:

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis memilih sesuai dengan bidang yang dikaji, maka spesifikasi penelitiannya yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang mendefinisikan suatu norma yang berlaku dalam

teori hukum dan penerapannya terhadap persoalan yang diangkat dalam skripsi ini. (Soemitro, 1990)

Selanjutnya menurut Soerjono Soekanto dalam bukunya, dimana Penelitian yang memiliki sifat analisis deskriptif ini bertujuan untuk memberikan penjelasan dari suatu isu yang timbul, kemudian disusun secara terstruktur untuk dianalisis yang mendalam menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. (Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, 1986)

Kemudian peneliti mengkaji, memahami, dan menganalisis mengenai Permohonan Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh PT.PLN Desa Jelegong Kabupaten Bandung yang dimana terdapat permasalahan terkait data permohonan yang di ajukan PT PLN ke BPN Kabupaten Bandung dihubungkan dengan PP No. 40 Tahun 1996.

## **2. Metode Pendekatan**

Dalam hal metode pendekatan penulis memakai Pendekatan Yuridis Normatif, dengan kata lain penyelidikan Ilmu Hukum yang mencakup pemeriksaan penerapan praktis kaidah hukum. Pendekatannya adalah proses pemecahan masalah berdasarkan penelitian logika ilmiah hukum, artinya informasi dikumpulkan dari pengamatan perpustakaan dan sumber sekunder lainnya, kemudian disusun, dijelaskan, dan dianalisis dengan menarik kesimpulan. Metode Pendekatan Yuridis Normative ini digunakan

dengan maksud untuk membahas hukum positif Indonesia dikaitkan dengan data lapangan sebagai penunjang. (Ibrahim, 2006). Dalam Metode yuridis normatif ini menitikberatkan penelitian pada data kepustakaan atau disebut dengan data sekunder, yaitu berupa asas hukum dan norma-norma hukum yang berlaku. Dalam hal ini adalah asas-asas dan kaidah hukum terkait dengan hak atas tanah. (Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, 1990)

### 3. Tahap Penelitian

Berikut adalah tahapan penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu :

#### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan ini melibatkan analisis dari beragam teori, penelitian tersebut juga dilaksanakan untuk hal-hal yang bersifat teoretis terkait dengan ide, prinsip, regulasi, dan pandangan hukum. (Soekanto, Penelitian Hukum Normati 'Suatu Tinjauan Singkat', 1985)

1. Bahan hukum primer, yakni dalam studi ini mengevaluasi isu-isu terkait Permohonan Hak Guna Bangunan yang dilakukan oleh PT PLN Desa Jelegong Kabupaten Bandung yang dimana terdapat permasalahan terkait data permohonan yang diajukan PT PLN ke Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bandung dihubungkan dengan PP No. 40 Tahun 1996 yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
  - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HAK GUNA BANGUNAN), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP) atas tanah.
  - e) 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.
2. Bahan hukum sekunder, yakni bahan yang memberikan pemaparan tentang bahan hukum primer, dimana hal ini bisa membantu penulis dalam mengkaji, menganalisa, dan juga pemahaman atas bahan hukum primer; dan
  3. Bahan hukum tersier, yaitu merupakan bahan hukum yang bisa memberi keterangan dan penjelasan mendalam pada hukum primer dan bahan hukum sekunder.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Tujuan utama Penelitian Lapangan ini adalah untuk mengumpulkan data asli yang digunakan dalam mendukung analisis objek terkait yang telah dilakukan pada objek itu sendiri yang

berkaitan Permohonan Hak Guna Bangunan yang dilakukan PT PLN Desa Jelegong Kabupaten Bandung yang dimana terdapat permasalahan data yang diajukan PT PLN ke Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bandung di hubungkan dengan Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data penulis menggunakan beberapa cara yaitu:

a. Studi Kepustakaan (*Library Study*)

Tujuan dari kajian pustaka ini adalah untuk mengumpulkan informasi tentang teori, jurnal, referensi, dan hasil yang relevan. Peneliti menyaring literatur dan sumber data primer untuk menemukan data yang relevan dengan topik yang dibahas. Dengan demikian Dokumen, undang-undang dan peraturan, buku atau literatur hukum, jurnal, dan bahan pustaka lainnya yang tidak ditemukan di tempat penelitian atau di tempat lain dapat memberikan informasi tersebut. (Indra & Cahyaningrum, 2019)

b. Studi Lapangan (*Field Study*)

Berdasarkan hasil penelitian lapangan yaitu mendapatkan data primer yang dilaksanakan penelitian secara langsung dengan mendatangi ke tempat dengan tujuan memperoleh informasi yang

akurat dan sah berdasarkan fakta dimana penulis melakukan magang di instansi terkait dan juga penulis melakukan wawancara (interview) merupakan salah satu prosedur pengumpulan data untuk mengumpulkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada responden dalam penelitian lapangan yang penulis gunakan. (Gainau, 2016)

## **5. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian yaitu:

### **a. Alat Data Kepustakaan**

Buku referensi, bahan hukum terkemuka, dan catatan bahan hukum yang berkaitan dengan masalah yang dipelajari, alat tulis, dan smartphone adalah semua alat yang diperlukan untuk menyimpan data mengenai penelitian ini yang berhubungan dengan tujuan penelitian ini.

### **b. Alat Data Lapangan**

pengumpulan data sekunder yang dilaksanakan dengan terjun lapangan diperoleh melalui wawancara. (Darmalaksana, 2020) Dalam penelitian lapangan ini alat seperti kamera, smartphone, laptop, dan flash disk berguna bagi peneliti untuk mengumpulkan data melalui wawancara.

## 6. Analisis Data

Soerjono Soekanto mendefinisikan analisis data sebagai metode penguraian informasi secara sistematis untuk menemukan pola dan menarik kesimpulan. (Soekanto, Kesadaran Hukum dan Kepastian Hukum, 1982) Metode yang digunakan untuk menganalisis data dalam penelitian ini adalah metode yuridis kualitatif, yaitu mengkaji data berdasarkan aspek hukum dan tanpa menggunakan diagram-diagram atau data statistik. (Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri, 1990) Terdapat empat langkah yang perlu diperhatikan ketika melakukan penelitian, sebagai berikut:

- a. Undang-undang yang satu tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang lain
- b. Memperhatikan Hierarki Perundang-undangan
- c. Mencari kepastian hukum
- d. Menggali hukum yang hidup dalam masyarakat

Dalam analisis data ini diperoleh dari hasil penelitian di lapangan secara langsung dengan menggunakan metode yuridis kualitatif. Pendekatan kualitatif terhadap hukum ini memastikan kepastian hukum dengan mengkaji undang-undang dan peraturan yang relevan secara hati-hati, menarik hubungan di antara mereka berdasarkan masalah yang ada, dan mengingat Hierarki Peraturan Perundang-undangan di mana Undang-Undang dan Peraturan tersebut harus diterapkan.

## 7. Lokasi Penelitian

Penelitian penulisan hukum ini dilaksanakan di lokasi yang terkait dengan persoalan yang akan diteliti, yakni:

### a. Lokasi Perpustakaan

#### 1. Perpustakaan Saleh Adiwinata FH Universitas Pasundan

Jl. Lengkong Dalam No. 17, Kec.Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat, 40251;

#### 2. Perpustakaan Mochtar Kusumadatmadja FH Universitas Padjajaran.

Jl. Dipatiukur NO. 35 Kec. Coblong Kota Bandung, Jawa Barat, 40132. Dan

### b. Penelitian Lapangan

Kantor Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bandung Komplek Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang, Pamekaran, Kec. Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, 40912.