

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan suatu negara yang termasuk atau terklasifikasi sebagai Negara Agraris, yang mana tanah jadi perihal yang fundamental atau mendasar guna mendukung kehidupan manusia serta faktor biotik yang lain dengan cara ekonomi, sosial serta politik. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dianugerahkan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia ini merupakan salah satu bagian terpenting guna mendukung kesinambungan kehidupan manusia (Hutagalung, 2005). Dengan bernilainya tanah guna hidup manusia, sehingga tiap orang hendak berusaha guna memilikinya. Tanah berfungsi penting dalam kehidupan penduduk, ialah pelaku infrastruktur di dalam aspek perindustrian, perumahan ataupun jalan. Tanah bisa ditaksir selaku sesuatu barang senantiasa yang lazim dikenal sebagai simpanan masa depan. Tanah mempunyai peran yang sangat vital bagi kehidupan manusia, dimana tanah ini digunakan sebagai tempat manusia bermukim, selain itu tanah juga memiliki manfaat sebagai sumber mata pencaharian serta menjadi tempat dimana manusia disemayamkan untuk terakhir kalinya ketika seseorang telah meninggal dunia (Abdurrahman, 1983).

Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah

menciptakan perubahan yang besar di dalam ketentuan hukum agraria nasional ini, dimana dengan adanya UUPA ini maka hukum agraria telah memberikan jaminan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia terutama pada bidang pertanahan, yang mana dengan adanya UUPA maka terhapuslah dualisme hukum agrarian di Indonesia yang tidak mencerminkan kepastian hukum bagi rakyatnya, kepastian pada bidang pertanahan tersebut ialah:(Harsono, 2008)

- a. Hak dari tanahnya. Tanah yang telah dibekali dengan hak milik, tidak ada batas waktu mengenai kepemilikannya, selain itu harga tanah yang sudah memiliki status hak milik juga lebih tinggi dibandingkan tanah dengan hak sewa atau tanah dengan hak guna bangunan saja.
- b. Siapa yang menguasai tanah. Hal ini terkait dengan subyek dari haknya, kepastian tentang hal ini merupakan salah satu hal yang fundamental sangat dibutuhkan, sebab perbuatan yang berhubungan dengan tanah tersebut pada dasarnya hanya akan menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki, ketika perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh pemilik dari tanah tersebut.
- c. Tanahnya. Hal ini terkait dengan obyek haknya yaitu dimana letak tanah tersebut berada, berapa besar luas tanah tersebut serta bagaimana batas-batas tanahnya. Hal ini mutlak diperlukan guna memberikan kepastian juga mengenai hal-hal yang bersangkutan dengan tanah tersebut.
- d. Hukumnya. Dalam hal ini, hukumnya terkait kepada aturan-aturan

yang dibutuhkan guna mengetahui bagaimana wewenang serta kewajiban bagi pemiliknya.

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah adalah bagian yang hendak dicapai melalui tata cara perpanjangan dan/atau pembaharuan hak-hak atas tanah, khususnya Hak Guna Bangunan, mengingat dalam praktiknya masih ditemukan kendala, sebagaimana yang dikemukakan oleh Irawan Soerodjo (Soerodjo, 2003) bahwa kendala lainnya disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga serta banyaknya bidang tanah yang tersebar di wilayah Indonesia, kendala lain juga disebabkan karena adanya disinkronisasi pada peraturan perundang-undangan tertulis di bidang pertanahan, hal tersebut merupakan faktor penyebab yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi subjek hukum atas kepemilikan tanah di samping ketidakpastian prosedur hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga menentukan pada Pasal 47 bahwa: "Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya ada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan."

Perihal pendaftaran tanah, substansi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dipahami di dalam Penjelasan Umumnya, yang antara lain menjelaskan bahwa, dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauhmana kekuatan pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu, diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan

data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah. Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya.

Berdasarkan hal tersebut, maka keabsahan mengenai kepemilikan tanah ini merupakan suatu hal yang esensial untuk dilakukan, dimana keabsahan mengenai tanah ini dapat dilakukan sebagai dasar untuk melakukan pembuktian apabila tanah ini dipahami sebagai suatu dasar hukum yang legal. Pada saat ini masih banyak sekali terjadi permasalahan terkait dengan perpanjangan hak atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya. Sementara itu, agar kepemilikan tanah memiliki hak yang lebih kuat sifatnya dimata hukum, maka setiap orang butuh untuk memperpanjang atau memperbaharui kepemilikan tanahnya yang semua merupakan tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB). Perpanjangan atau pembaharuan status hak kepemilikan tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) ini mempunyai tujuan guna memberikan kejelasan terhadap status hukum dari kepemilikan tanah tersebut terutama bagi si pemilik tanah yang bersangkutan bilamana suatu saat tanah tersebut beralih haknya kepada orang lain maupun apabila terjadi sengketa pada

tanah tersebut.

Hak kepemilikan seseorang atas tanah, bisa mencakup sebidang ataupun sebagian aspek tanah. Berbagai aspek tanah yang tiap-tiap memiliki kepunyaan tertentu, dalam bentuk pokoknya aspek-aspek tanah tersebut tidak berlainan antara satu dengan yang lainnya. Semua aspek tersebut merupakan satu bagian dari seluruh tanah, baik di dalam suatu benua ataupun pada suatu pulau. Yang menjadikan perbedaannya hanya terletak pada besar ataupun kecilnya tiap-tiap aspek tanah tersebut. (Wirjono, 1980).

Sebagai aturan dasar dalam bidang pertanahan, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya dalam pasal 4 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1), antara lain :

- a. Hak Milik

- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka hutan
- g. Hak memungut hasil hutan.

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pada ketentuan berdasarkan Pasal 35 ayat (1) sampai (3) UUPA Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak mendirikan serta memiliki bangunan atas tanah yang bukan kepunyaannya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan yaitu paling lama 30 tahun serta dapat diperpanjang lagi hak guna tersebut dalam jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan diberikan untuk Warga Negara Indonesia (WNI) serta Badan Hukum Indonesia. Hak Guna Bangunan mempunyai kekuatan yang lebih rendah dibandingkan tanah yang dengan hak milik, sebab hak guna bangunan ini mempunyai keterbatasan dalam jangka waktu penggunaan dari tanah tersebut, yang mana pada suatu saat akan berakhir. Perpanjangan jangka waktu hak bangunan diatur dalam ketentuan Pasal 41 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah tersebut disebutkan bahwa

Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.

Berdasarkan Pasal 1 Angka (15) Permen ATR/KBPN 18/2021, Perpanjangan hak atas tanah merupakan penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan Pasal 35 UUPA dapat dilakukan untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Permohonan Perpanjangan Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan hanya dapat diterima sepanjang jangka waktu Hak Atas Tanah belum berakhir sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Angka (2) Permen ATR/KBPN 18/2021.

Jikalau subyek dari pemegang tanah yang memiliki status Hak Guna Bangunan tidak melaksanakan perpanjangan ataupun pembaharuan pada tanah dengan Hak Guna Bangunan tersebut sehingga hendak menimbulkan akibat hukum yang berupa hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 *juncto* Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 yang menyebutkan:

- 1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanah menjadi tanah Negara atau sesuai dengan amar putusan pengadilan.
- 2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.

- 3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan mengakibatkan tanahnya Kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.
- 4) Hapusnya Hak Guna Bangunan atau tanah hak milik mengakibatkan tanahnya Kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

Semakin berkembangnya kehidupan manusia yang terjalin saat ini, tentu berdampak pula pada semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah, yang mana kebutuhan masyarakat yang paling utama terkait tanah tersebut ialah digunakan sebagai rumah untuk tinggal, dengan begitu tentu akan semakin meningkatkan pula kesadaran masyarakat untuk memperkuat status hak atas tanahnya dengan hak yang lebih tinggi lagi tingkatannya yaitu hak milik guna mendapat kepastian hukum dikemudian hari. Disamping itu dengan semakin bertumbuhnya kebutuhan masyarakat tentu akan mempengaruhi pula pola pikir yang ada pada masyarakat tersebut, terutama bagi masyarakat yang memegang tanah yang masih mengantongi status sebagai tanah hak guna bangunan serta sebagian masyarakat yang sesungguhnya sudah memenuhi syarat untuk dapat mengantongi status sebagai tanah dengan hak milik namun diantaranya masih belum berasumsi betapa pentingnya untuk memperkuat status hak tanahnya yang semula mengantongi status hak guna bangunan jadi hak milik serta belum mengetahui bagaimana prosedur dari peningkatan hak guna bangunan jadi hak milik itu tidak hanya terbebas dari kedudukan developer selaku pemegang hak guna bangunan atas tanah hunian tersebut.

Melihat dari peraturan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah serta

dipandang sudah meningkatnya kesadaran dan kebutuhan masyarakat yang menimbulkan para pemegang tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut merasa perlu untuk memperkuat status hak atas tanahnya, terutama untuk tanah yang dipergunakan sebagai tempat hunian untuk tinggal. Sebab secara yuridis, menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) hak milik atas tanah disamping mempunyai sifat turun temurun (tidak mengenal masa berlaku) mempunyai pula peran (status) hukum yang sangat tinggi (terkuat serta terpenuh) dibanding dengan hak-hak atas tanah yang lain, termasuk HGB yang memiliki kelemahan mengenai masa berlaku pemakaiannya yang dapat habis. Oleh sebab itu, pemegang HGB perlu memperkuat status hak dari tanahnya menjadi hak milik atas tanah. Akan tetapi dalam penerapannya tersebut banyak sekali masyarakat yang belum melakukan pendaftaran tanahnya ataupun kelalaian dari pengguna tanah tersebut yang menyebabkan waktu untuk perpanjangan dari tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut berakhir, yang mana hal tersebut tentu akan menimbulkan masalah maupun kendala dalam proses peningkatan status tanahnya maupun status hukum nantinya.

Berdasarkan PP Nomor 18 tahun 2021 menyebutkan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, Sedangkan dalam PMNA/KBPN Nomor 18 Tahun 2021 disebutkan bahwa setelah jangka waktu hak guna bangunan

dan/atau perpanjangannya berakhir, pemerintah memeberikan pembaruan hak guna bangunan diatas bidang tanah yang sama kepada pemegang hak guna bangunan. Dan permohonan pembaruan hak guna bangunan dapat diajukan paling lama dua tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan atau perpanjangannya berakhir.

Peneliti akan membahas tentang kepastian hukum perpanjangan hak guna bangunan yang sudah habis masa berlakunya, seperti salah satu contoh kasus mengenai permohonan perpanjangan hak ibu Soesanti yang berasal dari status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah berakhir haknya pada tahun 2021 dan mengajukan permohonan perpanjangan hak pada tahun 2022, akan tetapi tersebut tidak diterima dikarenakan status hak tanah Hak Guna Bangunan (HGB) ibu Soesanti telah berakhir masa belakunya maupun masa perpanjangan haknya sehingga tanah tersebut kembali lagi menjadi tanah negara karena tidak diperpanjang pada waktunya oleh ibu Soesanti. Dari kronologis sebelumnya dapat disimpulkan tentang kepastian hukum perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya. Melihat dari uraian tersebut di atas, maka dalam penelitian ini penulis ingin membahas lebih lanjut mengenai permohonan perpanjangan hak atas tanah Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya seperti yang terjadi pada kasus permohonan perpanjangan hak ibu Soesanti tersebut.

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, maka penulis ingin mengkaji lebih dalam guna melakukan penelitian terkait dengan

pemasalahan di atas yang disusun dalam skripsi dengan judul:
“KEPASTIAN HUKUM PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH HABIS MASA BERLAKUNYA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG – UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK – POKOK AGRARIA “

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, bahwa yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana kepastian hukum perpanjangan hak guna bangunan yang sudah habis masa berlakunya?
2. Bagaimana hubungan antara hak prioritas dalam permohonan perpanjangan hak guna bangunan yang sudah habis masa berlakunya?
3. Masalah – masalah apa yang timbul dalam perpanjangan hak guna bangunan yang sudah habis masa berlakunya dan bagaimana penyelesaian?

C. Tujuan Penelitian

Adapun penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis tentang kepastian hukum perpanjangan hak guna bangunan yang sudah habis masa berlakunya.
2. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis tentang hubungan

antara hak prioritas dalam permohonan perpanjangan hak guna bangunan yang sudah habis masa berlakunya.

3. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis tentang masalah – masalah yang timbul dalam perpanjangan hak guna bangunan yang sudah habis masa berlakunya dan bagaimana penyelesaian.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian akan dapat bermanfaat apabila hasil yang diperoleh dari penelitian tersebut dapat berguna untuk meningkatkan kualitas hidup manusia dikemudian hari, secara umum penelitian terhadap pengetahuan yang bersifat teoritis dan praktis, sehingga berdasarkan hal tersebut, manfaat penelitian dapat berupa :

1. Kegunaan Teoritis

Memberikan pandangan yang diharapkan dapat membantu proses pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata pada umumnya dan juga pengembangan pengetahuan dalam rangka peningkatan status hak guna bangunan yang telah berakhir haknya menjadi hak milik secara khususnya.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan hasilnya akan dapat memberikan dampak baik sebagai suatu sumbagan pemikiran baru bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, serta diharapkan secara khusus dapat memberikan sumbangan pemikiran pula bagi peningkatan status hak guna bangunan yang telah berakhir haknya menjadi hak milik, selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat berguna sebagai bahan kepustakaan bagi peneliti yang melakukan penelitian atau analisis yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas

dalam skripsi ini, disamping itu dapat bermanfaat pula bagi pengembangan pada umumnya, khususnya pada bidang ilmu hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan pasal 1 ayat (3) UUD 1945, disebutkan bahwa negara Indonesia ini ialah negara hukum (*reschtstaat*). Secara sederhana, tujuan dari negara hukum ini tidak lain ialah untuk menciptakan kedisiplinan serta kepastian hukum bagi masyarakat, yang mana dengan hal tersebut maka akan tercipta kesejahteraan di dalam kehidupan masyarakat. Konsep negara hukum yang sempurna serta efisien bagi Lawrence M. Friedman merupakan terkait pada 3 faktor sistem hukum, ialah struktur hukum (*structure of law*), substansi hukum (*substance of the law*) serta budaya hukum (*legal culture*).

Hukum yang baik merupakan hukum yang berlaku dan berdampak dengan aturan serta ketentuan yang hidup dan berkembang di masyarakat. Perihal ini membuktikan terdapatnya suatu kesatuan atau kesinambungan antara hukum yang tertulis yang merupakan kebutuhan masyarakat hukum sebagai dasar bagi keberadaan kepastian hukum serta peran pentingnya turut serta masyarakat dalam pembentukan serta arah perwujudan hukum tersebut sebagai perwujudan dari hukum yang hidup di dalam masyarakat (*living law*) tersebut (Idham, 2004).

Mochtar Kusumaatmadja memandang bahwa hukum ini merupakan media yang vital untuk menunjukkan arah serta jalan bagi adanya pembaharuan, yang mana dengan itu maka hukum ini harus tampil kedepan serta melakukan perannya sebagai sarana untuk memelihara ketertiban (Kusumaatmadja, 2002). Salah satu contoh dari pembaharuan hukum yang ada di Indonesia ialah terkait dengan

pengaturan hukum agraria, dimana sebelum belakunya UUPA tahun 1960 ini, Hukum agraria di Indonesia ini bersifat dualistis, tetapi setelah diberlakukannya UUPA tahun 1960 maka hukum agraria di Indonesia telah di unifikasikan atau di nasionalisasikan.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Dan Fernando M. Manullang memandang bahwa kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.

Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi ataupun lapisan bumi yang paling atas, yang mana tanah ini dapat dipergunakan untuk berbagai macam media, dari mulai tempat untuk bercocok tanam atau yang disebut sebagai tanah garapan, tanah halaman, tanah pertanian serta tanah perkebunan, selain itu ada pula tanah yang dipakai guna mendirikan bangunan dimana tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan tersebut disebut sebagai tanah bangunan.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 secara jelas menyebutkan

bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar - besarnya kemakmuran rakyat”.

Untuk mewujudkan tujuan demi kemakmuran rakyat, dengan melihat betapa pentingnya bidang pertahanan ini di dalam pencapaian pembangunan nasional, maka kiranya perlu untuk diciptakan berbagai macam program yang dapat dijalankan oleh pemerintah guna merealisasikan perbaikan terhadap masalah pembangunan yang ada di Indonesia ini guna meningkatkan pemerataan di segala bidangnya, serta adanya penanganan khusus untuk masalah pertanian.

Pada era pembangunan yang sangat meningkat saat ini peran tanah sangat menonjol, dimana peran tanah ini dapat bergerak sebagai faktor produksi maupun sebagai suatu tempat yang dapat mendukung berbagai macam kegiatan usaha yang ada, sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 sebagai landasan utama pembangunan Nasional dalam bidang pertanian.

Peran vital dari tanah bagi kelangsungan hidup manusia, serta peningkatan kebutuhan tempat tinggal bagi manusia, maupun lahan usaha di bidang pertanian serta perekonomian sebagai sumber mata pencaharian, maka diperlukan penataan dan penertiban yang lebih giat lagi di bidang pertanian ini agar fungsi dari tanah ini dapat pergunakan serta bermanfaat baik untuk kepentingan seluruh rakyat di Indonesia.

Berdasarkan pasal 19 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian Hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan

yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Pendaftaran tersebut meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran Hak-Hak atas tanah dan peralihan Hak-Hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti Hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan dari dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Perubahan Dasar Pokok Agraria (UUPA) adalah sebagai jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia yang mana UUPA ini merupakan suatu dasar bagi pemberian kepastian hukum terkait hak-hak akan tanah yang dimiliki.

Dalam pembentukan suatu peraturan perundang-undangan yang berperan guna memberikan pengarahan terhadap tingkah laku manusiadi dalam kehidupan bermasyarakat, maka diperlukanlah asas hukum dalam pembentukannya. Yang mana asas hukum ini akan menjadikan dasar bagi pembentukan hukum di dalam kehidupan bermasyarakat yang dapat sesuai dengan harapan ataupun tujuan bagi kehidupan bersama yang lebih baik yang mana dalam kehidupan bermasyarakat ini kita memiliki kewajiban untuk dapat membentuk kehidupan bersama yang baik. oleh karena itu dalam kasus yang penulis angkat dalam skripsi ini tentu memerlukan suatu asas hukum guna menertibkan masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah ketika mengalami peningkatan hak atas tanahnya yang sudah berakhir, disamping itu diharapkan juga agar kita dapat mengetahui bagaimana aturan-aturan yang baik dan benar dalam bermasyarakat sehingga dapat

terciptanya kehidupan yang damai, seperti yang pernah dikatakan oleh mertokusumo “Asas Hukum itu merupakan Sebagian dari hidup kejiwaan kita” (Mertokusumo, 2007).

Terdapat pula pendapat terkait asas hukum yang berlaku di Indonesia, salah satu pendapat itu dikemukakan oleh Van Eikema Hommes yang menyatakan bahwa “Norma-norma hukum yang konkret tidak boleh dianggap sebagai satu-satunya pandangan terkait asas hukum, tetapi asas hukum ini perlu dipandang pula sebagai dasar hukum maupun petunjuk hukum” (Purbacaraka, 1978).

Dalam terjadinya suatu permasalahan hukum maka perlulah suatu peninjauan dari asas hukum guna mendukung penyelesaian terhadap suatu permasalahan yang terjadi tersebut. Salah satu jenis dari asas hukum ialah asas yang dapat berhubungan dengan bidang hukum secara keseluruhan yang mana salah satu jenis asas ini disebut sebagai asas hukum umum. Dan *Restitution In Integrum* ini ialah asas yang dipakai dalam permasalahan ini. *Restitution In Integrum* ini sendiri merupakan asas yang digunakan untuk dapat terciptanya ketertiban dalam masyarakat yang mana hal ini bertujuan agar ketertiban yang ada di dalam masyarakat ini dapat dipulihkan kembali kepada keadaan semula, dengan begitu maka penyelesaian konflik yang terjadi harus dapat diselesaikan oleh hukum sebagaimana fungsinya (Sanusi, 1977).

Dalam Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia, terdapat beberapa asas yang menjadi dasar pengaturan Hukum Pertanahan antara lain:

1. Asas kebangsaan

Asas kebangsaan ini merupakan asas yang digunakan guna mengkaji

penelitian ini. Menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah, air dari seluruh rakyat Indonesia, yang Bersatu sebagai bangsa Indonesia dan seluruh Bumi, Air dan Ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan Nasional Indonesia.

2. Asas tingkatan tertinggi

Asas tingkatan tertinggi ini diperuntukan sebagai pondasi dari penelitian, yang menyatakan bahwa bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara yang mana asas tingkatan tertinggi ini merupakan asas yang didasari berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Sesuai dengan pendirian tersebut, perkataan “dikuasai” disini bukan semata-mata memiliki arti bahwa hal tersebut di atas dapat dimiliki secara utuh, akan tetapi memiliki makna yang berarti memberikan otoritas kepada negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia pada tingkatan yang tertinggi untuk :

- a. Mengatur sedemikian rupa mengenai pengelolaan serta aspek pendukung lainnya terhadap Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam;
- b. Memberikan pengaturan mengenai Hak dan kewajiban yang dapat dipunyai atas Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya yang mana hak dan kewajiban tersebut timbul dari adanya hubungan yang terjadi diantara kepentingan orang

perorangan dengan unsur-unsur agrarian tersebut;

- c. Memberikan pengaturan mengenai hubungan yang terjalin diantara orang dengan perbuatan hukumnya yang timbul yang berkaitan dengan Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya.

3. Asas semua Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

Asas ini digunakan penulis untuk penelitian, tertulis dalam pasal 6 Undang-Undang pokok agrarian, yang memiliki arti bahwa hak atas tanah apapun yang terdapat pada seseorang, tidak dapat dibenarkan apabila penggunaan ataupun tidak dipergunakannya tanah tersebut terselubung maksud lain yang mana bertujuan untuk kepentingan yang menguntungkan bagi pibadinya, terlebih apabila perbuatan tersebut dapat menyebabkan timbulnya kerugian yang besar bagi masyarakat luas.

4. Asas hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah

Asas ini tertulis pada pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa :

“Hak milik adalah hak tertinggi yang dapat dimiliki individu dan berlaku selamanya hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing. Asas ini tidak mencakup warga negara Indonesia yang menikah dengan orang asing.”

5. Asas persamaan bagi setiap warga negara Indonesia

Sesuai dengan yang tertulis pada pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa:

“Bahwa setiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu Hak atas tanah serta mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Berdasarkan pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 *juncto* pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 dinyatakan bahwa pemegang HGB menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya, mendirikan dan mempunyai bangunan di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan, dan/atau melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menyadari bahwa tanah merupakan sesuatu yang bersifat esensial bagi kehidupan manusia serta semakin berkembangnya kebutuhan manusia dan pentingnya peningkatan hak status tanah yang telah berakhir haknya untuk keperluan pribadi atau kepentingan usaha bahkan kepentingan umum, misalkan pada peningkatan status sertifikat hak guna bangunan yang telah berakhir haknya menjadi sertipikat hak milik yang perlu ditingkatkan agar lebih jelas status haknya dan penguasaan/kepemilikan atas tanahnya.

Hak guna bangunan menurut Pasal 35 UUPA 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.

Perpanjangan Jangka Waktu Hak yang selanjutnya disebut Perpanjangan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalarrr pemberian hak tersebut.

Pembaruan Hak yang selanjutnya disebut Pembaruan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak setelah jangka waktu berakhir atau sebelum jangka waktu perpanjangannya berakhir.

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara 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, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

F. Metodologi Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis karena penelitian ini menganalisis tentang Kepatitan Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Sudah Habis Masa Berlakunya Dhubungan Dengan Undang –

Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Metode ini merupakan metode yang memiliki tujuan atau memberi gambaran terkait dengan pengaturan perundang-undangan yang berlaku dan dihubungkan dengan teori hukum serta dengan praktik dari pelaksanaan hukum positif (Soekanto, 2014).

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode yuridis normatif (Soemitro, 1990). Metode yuridis normatif ini ialah metode yang mana teori, konsep, asas hukum maupun peraturan perundang-undangannya ditelaah sedemikian rupa guna menganalisis pendekatan mana yang dapat saling berhubungan dengan penelitian yang dilakukan ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji buku-buku, peraturan perundang-undangan serta dokumen lainnya yang memiliki hubungan dengan penelitian ini.

3. Tahap Penelitian

Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder (secondary data) yang mempelajari literatur berkaitan dengan masalah yang terdiri atas:

a. Bahan hukum primer dalam penelitian ini:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- 3) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
 - 5) Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - 6) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia
 - 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 8) 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
- b. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum utama, seperti RUU, penelitian, atau pendapat ahli hukum.
- c. Bahan hukum tersier yang memperkuat data-data yang didapat dari bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah studi kepustakaan melalui penulisan terhadap dokumen-dokumen yang

berkaitan dengan Kepatitan Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Sudah Habis Masa Berlakunya Dihubungkan Dengan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang mana pengumpulan data-data tersebut diperuntukkan agar dapat menangkap gambaran terkait dengan landasan teoretis serta dapat menghasilkan informasi yang actual berdasarkan bentuk yang formal dan data melalui naskah teori yang ada. Selain itu, pengumpulan data juga diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait dengan topik kajian, seperti Kepala Badan Pertanahan Nasional.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dapat digunakan dalam studi kepustakaan ialah dengan mempelajari serta mengkaji berbagai macam materi bacaan yang dapat berupa buku, karangan ilmiah, serta peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Serta dengan tambahan wawancara yang berguna untuk mendapatkan instrumen yuridis dari instansi terkait serta pengumpulan bahan dan data yang berkaitan dengan masalah yang dibahas guna menunjang pemaparan maupun penyelesaian masalah.

6. Analisis Data

Analisis dapat diartikan sebagai suatu proses penjabaran yang dilakukan secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu (Soekanto, 1982). Metode yang digunakan ialah metode yuridis kualitatif, yaitu berbentuk pemahaman mendalam mengenai bahan- bahan hukum begitu juga biasanya penelitian hukum normatif, berikutnya hasil analisa

itu akan penulis hubungkan dengan permasalahan dalam penelitian ini guna menghasilkan jawaban dari permasalahan dalam penelitian.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini dilakukan pada tempat-tempat yang memiliki korelasi dengan masalah/topik yang diangkat pada penulisan hukum ini. Lokasi penelitian ini difokuskan pada lokasi-kepercayaan diantaranya:

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,
Jalan Lengkong Besar Nomor 68, Cikawao, Lengkong, Kota
Bandung, Jawa Barat;
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung,
Jalan Dipati Ukur Nomor. 35, Lebakgede, Kecamatan Coblong,
Kota Bandung, Jawa Barat;

b. Instansi

- 1) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Daerah Kab. Bandung