

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Saat ini Pemerintah Kota maupun daerah sangat pandai dalam memanfaatkan tanah Negara yang dikuasainya. Seiring dengan adanya peraturan tentang otonomi daerah, maka saat ini akan lebih besar peluang para investor untuk bisa mengelola tanah Negara yang dikuasai oleh pemerintah daerah. Hal ini banyak mengundang beberapa investor untuk dapat berperan serta dalam mengembangkan potensi daerah. Atas dasar tersebut banyak sekali terjadi kerja sama pembangunan terhadap tanah Negara yang kemudian akan menjadi milik pemerintah daerah yang diatur dalam perjanjian kesepakatan bersama. Akan tetapi kesepakatan tersebut akan menimbulkan masalah di kemudian hari, apabila ternyata hasil pembangunan tersebut dijual kepada pihak ketiga. Sesuai dengan aturan pokok agraria, pemanfaatan tanah tidur milik pemerintahan kota maupun daerah telah diantisipasi oleh Badan Pertanahan Nasional dengan menyediakan fasilitas pemberian hak pengelolaan terhadap tanah-tanah yang dimohonkan haknya. Hal tersebut sesuai dengan undang-undang pokok agraria,¹ Pasal 16 ayat (1) huruf UUPA memberi peluang akan lahir hak atas tanah baru yang mensyaratkan ditetapkan dengan Undang-undang. Pembentuk UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak lahir hak atas tanah baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan. Berkaitan dengan lahirnya hak atas tanah baru yang tidak dapat dimasukkan ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap maupun hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hal tersebut mendasari Badan Pertanahan Nasional untuk bisa memberikan hak

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indon* 1 mbatan, Jakarta, 2008, h.10

pengelolaan tanah kepada pihak pemerintah daerah maupun pemerintah kota agar tanah tersebut bisa dimanfaatkan oleh pihak ketiga atau investor. Dikarenakan permohonan hak pengelolaan tersebut diajukan oleh pemerintah daerah maupun kota, maka kewenangan mutlak ada pada pemerintah daerah maupun pemerintah kota. Sehingga, keseluruhan keuntungan dari pemanfaatan tanah tersebut akan didapat oleh pemerintah kota maupun daerah dan masuk dalam bagian aset pemerintah kota atau daerah yang akan membantu meningkatkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Menurut pasal 1 ayat (8) Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999, yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah, adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.² Kemudian diubah dengan Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999. Atas dasar pemberian hak atas tanah tersebut apabila ditinjau dari aspek asal tanahnya bisa dibagi menjadi dua kelompok yaitu hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat sekunder.³ Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah negara. Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah, Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Apabila ditinjau dari aspek penguasaannya Hak atas tanah dibagi menjadi 3 (tiga),⁴ yaitu Hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu (berlaku selamanya) Hak atas tanah ini adalah Hak Milik, kemudian Hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu Hak atas tanah ini

²Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Media, Jakarta, 2010, h.126

³Urip Santoso, *Perolehan Hak atas Tanah*, Revka Petra Media, Jakarta, 2011, h.19

⁴*Ibid*, h.21.

adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah negara, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, dan Hak Sewa. Untuk Bangunan, kemudian Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya, Hak atas tanah ini adalah Hak Pakai yang dikuasai oleh Lembaga Negara, Kementrian, Lembaga Pemerintahan Non Kementrian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Desa, Perwakilan negara asing, perwakilan badan internasional, badan keagamaan, dan badan nasional.

Atas dasar peraturan yang ada dari sisi hukum pertanahan membuka adanya satu peluang untuk bisa terjadi kerjasama oleh investor yang didasari dengan adanya perjanjian kerjasama dengan pihak pemerintah kota maupun daerah, akan tetapi kesepakatan tersebut dapat menjadi dasar hukum bagi kedua pihak tersebut. Sesuai dengan Pasal 1313 BW memberikan rumusan tentang "kontrak atau perjanjian" adalah "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."⁵ Sesuai dengan pasal 1320 BW yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu yang pertama mereka sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kemudian kecakapan untuk membuat suatu perikatan, lalu suatu hal tertentu, kemudian suatu sebab yang halal. Sehingga, kesepakatan kerjasama tersebut dapat menjadi dasar hukum yang ada selain Undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan.

Dengan berdasarkan 2 (dua) aturan tersebut, pihak pemerintah kota maupun daerah wajib mentaati keduanya yang akan tertuang dalam satu perjanjian kerjasama dengan pihak investor. Akan tetapi dikarenakan pihak investor juga bisa menjual kepada pihak ketiga maka banyak masalah yang timbul dari basil perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh pihak pemerintah daerah, maka pemerintah RI mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27

⁵Terjemahan BW dalam Bahasa Indonesia merujuk pada hasil terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1980, h.338

Tahun 2014, tentang bentuk-bentuk kerjasama yang bisa dilakukan antara pemerintah daerah maupun kota kepada pihak investor maupun pihak ketiga untuk melindungi barang milik negara atau daerah agar bisa dikelola secara optimal. Hal tersebut mendasari munculnya status tanah hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana di atas, maka yang dipermasalahkan adalah:

1. Bagaimana bentuk kerjasama pemanfaatan tanah antara pemerintah kota maupun daerah dengan investor?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang telah membeli tanah dengan status Hak Guna Bangunan diatas tanah Pengelolaan?
3. Bagaimana peran PPAT dalam mengamankan pemegang Hak sertipikat HGB Pihak Ketiga, apabila masa berlakunya telah habis?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini antara lain:

- a. Untuk mengkaji dan menganalisis apakah bentuk kerjasama yang dilakukan oleh pemerintah kota maupun daerah dapat memberikan kontribusi yang optimal kepada masing-masing pihak
- b. Untuk menganalisis upaya hukum yang ditempuh oleh pihak ketiga agar mendapatkan kembali Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya
- c. Untuk meningkatkan peranan PPAT, untuk ikut serta memberikan penyuluhan hukum dalam rangka mengamankan sertipikat HGB tersebut.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut :

1.4.1. Manfaat Teoritis

- a) Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya terutama dalam bidang hukum agraria dan kontrak perjanjian kerjasama antara pihak pemerintah kota dan daerah dengan investor.
- b) Dapat menjadi sumbangan pemikiran para pihak yang berkaitan dengan pemberian perlindungan hukum terhadap pengguna tanah tersebut.
- c) Sebagai bahan informasi dan kontribusi bagi akademisi maupun sebagai bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian lebih lanjut berkaitan dengan Perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas hak pengelolaan yang dikuasai oleh pemerintah kota maupun daerah.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi sumbangan pemikiran untuk merumuskan proses Perpanjangan atas Hak Guna Bangunan diatas hak pengelolaan tanah agar tidak menimbulkan permasalahan disaat waktu Hak Guna Bangunannya habis.

1.5. Tinjauan Pustaka

a. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan - bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30

tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan - bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

HGB sebagaimana pasal 40 huruf a UUPA, hapus karena j angka waktu berakhir. Perihal permohonan hak atas tanah (HGB) yang telah habis masa berlakunya dan menjadi tanah yang dikuasai oleh negara, ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Putusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dapat didelegasikan kepada Kepala Kantor wilayah Propinsi dengan batas-batas luas tanah tertentu, baik mengenai hak guna bangunan, hak milik, hak pakai maupun perubahan hak, kemudian diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu, kemudian diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu, dan terakhir diterbitkan. Kemudian diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Perkaban No. 2 Tahun 2013).

b. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan disebutkan secara rinci dalam UUPA tetapi terinci dalam penjelasan umum Angka 2 nomor 2 UUPA yaitu:⁶

Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum

⁶ Urip Santoso, *Op.cit.*, h.6.

dengan sesuatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya, misalnya Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, dan Daerah Swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Mria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa dalam UUPA, Hak Pengelolaan tidak disebutkan secara eksplisit, baik dalam dictum, batang tubuh, maupun penjelasannya. Namun demikian, dalam praktik, keberadaan Hak Pengelolaan berikut landasan hokum telah berkembang sedemikian rupa dengan berbagai ekse dan permasalahannya.

A.P Perlindungan menyatakan bahwa istilah Hak Pengelolaan diambil dan bahasa Belanda, Sependapat dengan A.P. Perlindungan, Supriyadi menyatakan bahwa perkataan Hak Pengelolaan sebenarnya berasal dari terjemahan dari Bahasa Belanda yang berasal dan kata *Beheersrecht* berarti Hak Penguasa. Hak Penguasaan diatur dalam Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1953 tentang Hak Penguasaan Atas Tanah Negara. Istilah Hak Pengelolaan pertama kali muncul dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan Konferensi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan

c. **Perjanjian Kerjasama**

Perjanjian kerjasama yang mendasari terjadinya Kontrak antara Pemerintah Kota atau Daerah dengan pihak Investor dapat di jadikan sebagai dasar hukum dalam melaksanakan isi kontrak tersebut. Dikarenakan hal tersebut masing-masing pihak harus memahami setiap Pasal yang ada dalam perjanjian dan memposisikan keduanya dalam proporsi yang sama, Atas dasar perjanjian tersebut munculah status tanah menjadi hak pengelolaan yang nantinya akan muncul Hak Guna bangunan dikarenakan digunakan pihak ketiga yang terikat jual beli dengan Pihak Investor.

a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang milik Negara/ Daerah

Dalam peraturan pemerintahan ini yang dimaksud dengan:

- Barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran pendapatan dan belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
- Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran pendapatan dan belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
- Pengelola barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan barang milik Negara atau Daerah .
- Pengguna barang adalah pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara atau daerah.
- Kuasa pengguna barang kepala satuan kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh pengguna barang untuk menggunakan barang yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya.
- Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa barang milik negara atau daerah pada saat tertentu .
- Perencanaan kebutuhan kegiatan merumuskan rincian kebutuhan barang milik negara atau daerah untuk menghubungkan pengadaan barang yang telah lalu dengan keadaan yang sedang berjalan sebagai dasar dalam melakukan tindakan yang akan datang.
- Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh pengguna barang dalam mengelola

dan menata usahakan barang milik negara atau daerah yang sesuai dengan tugas dan fungsi instansi yang bersangkutan.

- Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Negara atau Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi daerah dan atau optimalisasi Barang Milik Negara atau Daerah dengan tidak mengubah satu kepemilikan.
- Sewa adalah pemanfaatan Barang Milik Negara atau Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.
- Pinjam Pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara pemerintah pusat dan pemerintah Daerah atau antara pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir kembali kepada pengelola barang.
- Kerja sama pemanfaatan adalah Pendayagunaan barang Milik Negara atau Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak atau pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya.
- Bangun guna serah adalah pemanfaatan Barang Milik Negara atau Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
- Bangun Serah guna adalah pemanfaatan Barang Milik Negara atau Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.
- Kerja sama penyediaan Infra struktur adalah kerja sama antara pemerintah dan Badan Usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undang.

- Pemindah tanganan adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara atau Daerah.
- Penjualan adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara atau Daerah kepada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk uang.
- Tukar menukar pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara atau Daerah yang dilakukan antara Pemerintah pusat dengan Pemerintah Daerah , antara Pemerintah Daerah, atau antara Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang, paling sedikit dengan nilai seimbang.
- Hibah adalah pengalihan kepemilikan barang dari Pemerintah Pusat Kepada Pemerintah Daerah, dari Pemerintah Daerah Kepada Pemerintah Pusat, antar Pemerintah Daerah, atau dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah kepada pihak lain, tanpa memperoleh penggantian.
- Penyertaan modal Pemerintah pusat atau Daerah adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara atau Daerah yang semula merupakan kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai modal atau saham negara atau daerah pada badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan Hukum lainnya yang dimiliki negara.
- Pemusnahan adalah tindakan memusnahkan fisik dan atau kegunaan Barang Milik Negara atau Daerah.
- Penghapusan adalah tindakan memusnahkan Barang Milik Negara atau Daerah dari daftar barang dengan menerbitkan keputusan dari pejabat barang yang berwenang untuk membebaskan pengelola barang, pengguna barang, dan atau Kuasa pengguna Barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.

- Penata usaha adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan Barang Milik Negara atau Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendapatan Barang Milik Negara atau Daerah.
- Daftar Barang pengguna adalah daftar yang memuat data barang yang dimiliki oleh masing-masing Kuasa pengguna barang.
- Kementrian Negara, yang selanjutnya disebut Kementrian, adalah perangkat pemerintah yang membidangi urusan dalam pemerintahan.
- Lembaga adalah Organisasi non Kementrian Negara dan instansi lain pengguna anggaran yang dibentuk untuk melaksanakan tugas tertentu berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 atau peraturan perundangan lainnya.
- Menteri atau pimpinan lembaga adalah pejabat yang bertanggung jawab atas penggunaan Barang Milik Negara pada Kementrian atau Lembaga yang bersangkutan.
- Pihak lain adalah pihak-pihak selain Kementrian atau Lembaga dan pemerintah Daerah.

1.6. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*).⁷ Pendekatan ini dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut-paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan ini didapat dari peraturan perundang-undangan yang

⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, h.93.

relevan yang berkaitan dengan isu hukum. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*)⁸, dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari peraturan hukum yang ada. Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum. Konsep yang menjadi fokus penelitian ini adalah konsep usaha umumnya dan khususnya perjanjian yang terjadi antara Pemerintah kota atau daerah utk pemanfaatan tanah tidur yang dikaji dan dianalisis (*Case Study*) berkaitan dengan materi yang diteliti.

Penelitian ini menggabungkan tiga metode pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), pendekatan dengan menganalisis data. perundang-undangan dilakukan dengan mengumpulkan dan kemudian menganalisa serta menyimpulkan kontekstualisasinya dengan pokok bahasan, sedangkan pendekatan konseptual dilakukan dengan mengumpulkan pendapat-pendapat para ahli hukum untuk menjawab permasalahan yang ada dalam tesis ini.

b) Bahan Hukum

Bahan hukum primer dalam penelitian ini berupa ketentuanketentuan yang terdapat didalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan PP No.27 Tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara atau daerah.

Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri atas literatur-literatur, majalah-majalah, hasil seminar, kamus hukum dan dokumen surat perjanjian kerjasama.

c) Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

- i.** Prosedur pengumpulan bahan hukum. Dalam memperoleh bahan hukum yang lengkap, pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengumpulkan

⁸*Ibid.*

data-data dari kasus yang ada dan literatur hukum yang mendasarinya.

- ii. Analisis bahan hukum, bahan hukum dianalisis dengan menggunakan interpretasi, yaitu penafsiran dengan memperluas arti kalimat.
- iii. Prosedur pengumpulan bahan hukum. Dalam memperoleh bahan hukum yang lengkap, pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menggunakan sistem kartu, yang meliputi: a) kartu kutipan dengan mengutip dari pendapat sarjana, b) kartu iktisar dengan menafsirkan bahan hukum dan c) kartu analisis dengan menganalisis bahan hukum.
- iv. Analisis bahan hukum, bahan hukum dianalisis dengan menggunakan interpretasi, yaitu penafsiran dengan memperluas arti kalimat.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika tesis ini terdiri dari lima bab dan masing-masing bab terdiri atas sub-sub bab sebagai berikut:

Bab I adalah Pendahuluan, yang berisi gambaran umum permasalahan. Kemudian Sub babnya terdiri dari latar belakang dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II, pada bagian ini titik pembahasan difokuskan pada perjanjian kerjasama yang mendasari penerbitan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijual kepada pihak ketiga.

Bab III, pada bagian ini titik pembahasan difokuskan pada upaya hukum yang ditempuh oleh pemegang Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan untuk mendapatkan haknya memperpanjang sertipikat Hak Guna Bangunan yang berakhir masa waktunya.

Bab IV, difokuskan kepada peranan PPAT di dalam membantu memberi pengamanan

secara hukum kepada pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan apabila masa berlakunya telah habis.

Bab V adalah penutup yang berisi kesimpulan dan saran.

