

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### **1. Latar Belakang Masalah**

Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan 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 sebagaimana pasal 4 UUPA. Macam-macam hak atas tanah satu di antaranya adalah tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana dalam pasal 16 ayat (1) UUPA.

HGB menurut pasal 35 UUPA 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 dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Demikian halnya dengan yang diatur dalam pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Penguasaan bidang tanah dengan status HGB tidak jarang timbul permasalahan ketika pemegang haknya tidak memperpanjang haknya atau mengajukan permohonan hak saat batas waktu HGB tersebut berakhir. Apalagi di atas tanah HGB tersebut berdiri bangunan dalam status disewakan, dan pemegang hak sewa mengajukan permohonan hak setelah mengetahui pemegang hak tidak mengajukan permohonan hak ketika batas waktu HGB berakhir sebagaimana kasus di bawah ini:

Bidang tanah status Hak Guna Bangunan (HGB) semula tanah eigendom berdasarkan Keputusan Menteri Agraria No. SK D/42/KA dan SK m/43/KA Tanggal 25 September 1962 pemegang hak atas tanah adalah Gouw Sioe Tho (almarhum) disewa oleh Jang Tjin Ming alias Jo Tjoen Jong (salah seorang pendiri PT. Industri Pabrik Email Kosmo, seluas + 20.000 m<sup>2</sup> yang dibuat di hadapan Notaris Eliza Pondang selaku pengganti RM Soerojo tanggal 29 Juli 1954 No.259. Selama 20 tahun dihitung 1 Juli 1954 sampai dengan 1 Juli 1974.

Berdasarkan Akta Notaris Permufakatan dan Persetujuan yang dibuat di hadapan Notaris Eliza Pondang tanggal 5 Nopember 1958 Nomor 16 sewa tanah yang semula atas nama pribadi Tuan Jang Tjin Ming diubah menjadi atas nama PT. Industri Email Kosmo. Pada tanggal 5 Nopember 1958, diadakan lagi sewa menyewa tanah antara Tuan Gouw Sioe Tho dengan PT. Industri Email Kosmo seluas 10.000 m<sup>2</sup> perjanjian sewa menyewa tanah tersebut dihadapan Notaris Eliza Pondang tanggal 5 Nopember 1958 Nomor 18.

Gouw Sioe Tho dengan Tuan Jang Tjin Ming alias Jo Tjoen Jong salah seorang pendiri PT. Industri Email Termos Sinar Sahara, telah diadakan sewa menyewa tanah *Eigendom Verponding* seluas 20.000 m<sup>2</sup>, sewa menyewa tersebut dibuat dihadapan Notaris Ong Kiem Lian selaku pengganti R.M Soerojo tanggal 6 Pebruari 1957 Nomor 38 selama 20 tahun dihitung 1 Februari 1957 sampai dengan 1 Pebruari 1977. Semula penyewa tanah tersebut atas nama pribadi Tuan Jang Tjin Ming dirubah atas nama PT. Industri Email Termos Sinar Sahara berdasarkan permufakatan dan persetujuan yang dibuat dihadapan Notaris Notaris Eliza Pondaag tanggal 5 Nopember 1958 Nomor 17.

Pada tanggal 5 Nopember 1958 diadakan lagi sewa menyewa tanah antara Tuan Gouw Sioe Tho dengan PT. Industri Email Termos Sinar Sahara seluas 10.000 m<sup>2</sup>, sewa menyewa tersebut dibuat di hadapan Notaris Eliza Pondaag tanggal 5 Nopember 1958 Nomor 19, untuk jangka waktu 20 tahun terhitung sejak tanggal 1 Nopember 1958 sampai dengan 31 Oktober 1978.

Statusnya berubah dari tanah Eigendom Verponding (Tanah Negara) menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 373/Angke Duri dan HGB Nomor 375/Angke Duri, sebagian bidang tanah HGB tersebut status bangunannya disewakan, namun tanpa sepengetahuan pemegang hak ketika batas waktunya habis dimohonkan hak baru oleh penyewa. Ketika pemegang hak meninggal dunia, ahli warisnya yaitu Krisanti Ganda Negara (dahulu Gouw Sioe Tho), dan Ny. Magdalena Lesmana, (dahulu Lau Mee Lan) mengajukan permohonan pembatalan, namun permohonan tersebut ditolak.

Penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dilanjutkan penyelesaian melalui jalur hukum dengan gugatan, Mahkamah Agung yang memeriksa pada tingkat kasasi dalam putusannya Nomor 485 PK/Pdt/2012, amarnya menyatakan: permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali NY. Krisanti Ganda Negara (dahulu Gouw Sioe Tho), dilanjutkan dan Ny. Magdalena Lesmana, (dahulu Lau Mee Lan) tersebut tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian sebagaimana di atas, maka yang dipermasalahkan adalah:

- 1) Apakah hapusnya HGB atas tanah negara berakibat terhadap hak sewa bangunan ?

- 2) Akibat hukum terhadap pemilikan bangunan yang berdiri di atas tanah HGB atas tanah negara yang habis jangka waktunya

## **2. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah hapusnya HGB atas tanah negara berakibat terhadap hak sewa bangunan.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap pemilikan bangunan yang berdiri di atas tanah HGB atas tanah negara yang habis jangka waktunya

## **3. Manfaat Penelitian**

- a. Manfaat teoritis, menambah khasanah ilmu pengetahuan bagi penulis yang berkaitan dengan status hukum HGB yang telah berakhir jangka waktu berlakunya dan bangunan di atas tanah HGB tersebut dalam status sewa.
- b. Manfaat praktis, diharapkan dapat memberi sumbangsih dalam hal menyelesaikan permasalahan berkaitan status tanah HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan proses permohonan hak atas tanah bekas HGB oleh pihak-pihak yang lebih berhak.

## **4. Tinjauan Pustaka**

Negara sebagai penguasa tertinggi atas tanah. Hak menguasai dari Negara sebagaimana dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan



mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa sebagaimana ketentuan pasal 2 UUPA. Negara dalam hubungannya dengan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat, Negara bertindak dalam kedudukannya sebagai Kuasa dan Petugas Bangsa Indonesia.<sup>1</sup>

Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan 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. Hak-hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi sesuai dengan ketentuan pasal 4 UUPA.

HGB adalah sebagaimana dimaksud oleh pasal 35 sampai dengan pasal 39 UUPA. Pasal 35 UUPA menentukan bahwa HGB menurut pasal 35 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 adalah “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. HGB menurut Ali Achmad Chomzah” adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 229.

waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>2</sup> Jadi pemegang HGB adalah atas bangunan yang berdiri di atas tanah di mana bangunan tersebut berada. Untuk itu penggunaan tanah HGB ini waktunya dibatasi, yaitu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Perihal HGB diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 40 Tahun 1996). PP No. 40 Tahun 1996 merupakan peraturan pelaksana dari UU No. 5 tahun 1960, yang nampak dari konsideran huruf c PP No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut: “Bahwa berhubung dengan itu dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, HGB dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Bab II Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan Peraturan Pemerintah”.

Mengenai batas waktu HGB sesuai dengan ketentuan pasal 25 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, bahwa HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. HGB yang dapat dikuasai oleh pemegangnya hanya untuk waktu paling lama 50 tahun. Meskipun demikian masih diperkenankan untuk diperbaharainya, hanya saja waktunya tidak ditentukan sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 yang menentukan bahwa sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangannya, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan

---

<sup>2</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak atas Tanah Negeara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, h. 37.

HGB di atas tanah yang sama. Perpanjangan atau pembaharuan HGB diajukan untuk waktu paling lambat dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut diperpanjang atau perpanjangannya. Meskipun HGB dibatasi oleh waktu, dapat dialihkan sesuai dengan ketentuan pasal 35 ayat (3) UU No. 5 Tahun 1960 dan dapat dijadikan obyek hak tanggungan sesuai dengan ketentuan pasal 39 UU No. 5 Tahun 1960.

Sifat-sifat HGB, adalah :

- (1) Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, Cq. Tanah Negara atau tanah milik orang lain.
- (2) Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
- (3) Dapat beralih/dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pihak yang dapat menguasai HGB sebagaimana Pasal 36 UUPA adalah warganegara Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh HGB, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika HGB yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Terjadinya HGB berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai



berikut :<sup>3</sup>

1. HGB Atas Tanah Negara

HGB ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Permen Agraria Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

HGB ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat (Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996).

2. HGB Atas Tanah Hak Pengelolaan

HGB ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 2013 dan prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

HGB ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat HGB (Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996).

3. HGB Atas Tanah Hak Milik

HGB ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah (Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996).

Pemberian hak tersebut dengan cara mengajukan permohonan hak atas tanah dengan berbagai macam hak sebagaimana pasal 16 ayat (1) UUPA. Sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional ditentukan bahwa Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang berwenang untuk memberikan keputusan mengenai permohonan, perpanjangan/ pembaharuan dan menerima pelepasan

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, **Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah**, Prenada Media, Jakarta, 2006, h. 108

HGB atas Tanah Negara kepada Warganegara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia yang bukan bermodal asing yang :

- (1) Luas Tanah tidak melebihi 2.000 meter persegi
- (2) Jangka waktu tidak lebih dari 20 tahun

Wewenang ada pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk luas tanahnya tidak lebih dari 50.000 meter persegi (5 Ha).

Adapun Tata Cara pemberian HGB dimaksud diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu (PerKepala BPN No. 1 Tahun 2012).

Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah kepada BPN, Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian HGB, Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai pemberian HGB untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi). pemberian HGB untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 5.000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi). Semua pemberian HGB atas tanah Hak Pengelolaan sesuai dengan pasal 4 PerKepala BPN No. 1 Tahun 2012. HGB untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 1.000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) dan tidak lebih dari 5.000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi); pemberian HGB untuk badan hukum atas tanah yang luasnya lebih dari 5.000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 75.000 M<sup>2</sup> (tujuh puluh lima ribu meter persegi) sesuai dengan pasal 8 PerKepala BPN No. 1 Tahun 2012.

Mengenai pemberian HGB dan tatacara nya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PermenAgraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999). HGB dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia sebagaimana pasal 32 PermenAgraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

Permohonan HGB diajukan secara tertulis. Permohonan HGB, memuat Keterangan mengenai pemohon: Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya; Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik: Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya; Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya); Jenis tanah (pertanian, non pertanian); Rencana penggunaan tanah; Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara); Lain-lain : Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

Keterangan lain yang dianggap perlu sebagaimana pasal 33 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

Permohonan HGB sebagaimana di atas dilampiri dengan Non fasilitas Penanaman Modal: Mengenai pemohon: Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia; Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengenai tanahnya: Data yuridis: sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya; Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada. Surat lain yang dianggap perlu. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon. Fasilitas Penanaman Modal Foto copy identitas permohonan atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum; Rencana penguasaan tanah jangka pendek dan jangka panjang. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah; Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya; Persetujuan penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat



persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing; Surat ukur apabila ada sesuai dengan pasal 34 PermenAgraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

Tata Cara Pemberian HGB. Permohonan HGB, diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan sesuai dengan pasal 35 PermenAgraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

Setelah berkas pemohon diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik. mencatat pada formulir isian. memberitahukan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai dengan pasal 36 PermenAgraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

Kepala Kantor Pertanahan meneliti keengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan HGB dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada: Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar,



peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Rízala Pemeriksaan Tanah (kojnstatering rapport);, atau Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara; atau Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud di atas, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Knator Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya. Dalam hal keputusan pemberian HGB telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud di atas, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud di atas, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Dalam hal keputusan pemberian HGB tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud di atas, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai dengan pasal 37 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999. Untuk memperoleh tanda bukti hak (Sertifikat) HGB, maka HGB tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan setelah dilunaskannya pungutan uang pemasukan.

Apabila HGB didapat dari perpanjangan jangka waktunya atau diperbaharui haknya, permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut. Sesudah jangka waktu HGB atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama. Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB yang tanahnya dipergunakan untuk bangunan rumah tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila Tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan pemegang hak untuk keperluan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk kawasan yang bersangkutan. Pengertian rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya<sup>4</sup>

Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang HGB. Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB yang tanahnya dipergunakan untuk keperluan lain daripada untuk bangunan tempat tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila Tanah yang bersangkutan dipergunakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada saat permohonan perpanjangan, atau masih dipergunakan sesuai dengan maksud pemberian hak tersebut atau Rencana Tata ruang Wilayah yang berlaku sebelum saat permohonan perpanjangan, akan tetapi pemegang hak sanggup untuk menyesuaikan

---

<sup>4</sup> Urip Santoso 1, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hal. 371

penggunaan tanah tersebut dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku. Syarat-syarat pemberian hak masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang HGB sebagaimana pasal 44 PermenAgraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999. Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila kepada pemohon telah diberikan persetujuan untuk perpanjangan hak dan pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan pasal 45 PermenAgraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

Permohonan hak atas tanah harus disertakan dengan bukti. Perihal bukti hak atas tanah konversi hak lama dijumpai dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 dibuktikan dengan alat-alat bukti kepemilikan mengenai adanya hak tersebut. Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Bukti kepemilikan berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya,

dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya, penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Alat bukti tertulis dimaksud di antaranya berupa grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan. Alat bukti surat tersebut dapat berupa surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959. Dapat pula surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya. Akta pemindahan hak juga dapat digunakan sebagai bukti baik surat pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau akta ikrar wakaf/surat



ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977. Bukti tertulis berupa risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Bukti lain berupa petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kerikil dan *Verponding* Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Saksi yang dimaksud adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

## **6. Metode Penelitian**

### **a. Pendekatan Masalah**

Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep



(conseptual *approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).<sup>5</sup> *Statute approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah pada umumnya dan HGB khususnya. Pendekatan konsep (*conseptual approach*) yang dimaksud adalah pendekatan dengan melihat konsep-konsep yang ada dan berlaku berkaitan dengan pemrosesan permohonan HGB yang telah berakhir jangka waktunya. Sedangkan pendekatan kasus (*case approach*) dengan menganalisis kasus yang telah diputus dan putusannya mempunyai kekuatan hukum tetap. Ketiga pendekatan tersebut diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

#### **b. Bahan hukum**

Dalam tesis ini penulis menggunakan 2 macam bahan hukum yaitu primer dan sekunder. Karena metode pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) maka sumber utama atau primer yang digunakan adalah perundang-undangan yang berkaitan dengan judul serta rumusan masalah yang akan di bahas.

Selain bahan hukum primer ada juga bahan hukum sekunder, bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer yang dalam tesis ini adalah peraturan perundang-undangan, dimana bahan hukum sekunder terdiri atas pendapat para sarjana yang ada dalam buku literatur tentang hukum, khususnya hukum perbankan, catatan kuliah, karya ilmiah, artikel dari

---

<sup>5</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 93.

media cetak maupun internet yang substansinya berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas dalam tesis ini

### **c. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh akan diinventarisasi dan diidentifikasi untuk selanjutnya dipergunakan untuk menganalisis pokok-pokok permasalahan yang berhubungan dengan kajian penelitian ini dan dilakukan sesuai kebutuhan. Langkah tersebut dapat digunakan sebagai bahan menganalisis pokok-pokok permasalahan. Tahapan berikutnya adalah melakukan analisis dengan menggunakan deskripsi yang bersifat kritis.

### **d. Analisis Bahan Hukum**

Sumber bahan hukum yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder tersebut di atas, diolah atau dianalisis secara kualitatif. Analisis ini dilakukan dalam rangka menjawab pokok permasalahan dalam penelitian ini. Dalam penelitian hukum normatif, analisis hukum juga dapat dilakukan dengan menggunakan metode interpretasi.

## **7. Pertanggungjawaban Sistematika**

Bab pertama, merupakan bab pendahuluan yang berisi tentang : permasalahan yang memuat latarbelakang masalah, rumusan masalah, manfaat dan tujuan penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian yang meliputi tipe penelitian, bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, analisis bahan hukum, dan sebagai sub bab terakhir dari bab I ini adalah pertanggungjawaban sistematika.

Bab kedua, membahas mengenai hapusnya HGB atas tanah negara berakibat terhadap hak sewa bangunan. Bab ini dibahas untuk menjawab rumusan masalah apakah hapusnya HGB atas tanah negara berakibat terhadap hak sewa bangunan.

Bab ketiga, membahas permasalahan hukum, akibat hukum hapusnya HGB atas tanah negara terhadap kepemilikan bangunan. Bab ini dibahas untuk menjawab permasalahan apa akibat hukum hapusnya HGB atas tanah negara terhadap kepemilikan bangunan.

Bab keempat, merupakan bab terakhir yang pada hakikatnya akan ditemukan kesimpulan dalam bentuk jawaban masalah dan kemudian disarankan sebagai alternatif pemecahan permasalahan.

