

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hak atas tanah yang berada di Indonesia yang dipergunakan oleh masyarakat, badan hukum, pemerintah, dan negara terdapat beberapa macam hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah yakni sebagai berikut :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan

Diantara jenis-jenis hak atas tanah yang telah disebutkan diatas, terdapat masyarakat Indonesia yang masih belum paham mengenai hak atas tanah yakni hak guna bangunan. Mulai dari perbedaan hak guna bangunan dan hak-hak atas tanah yang lain, belum pemahannya mengenai adanya masa berlaku hak atas tanah hak guna bangunan, perlakuan terhadap hak atas tanah hak guna bangunan yang akan berakhir masa berlakunya, asal pemberian hak guna bangunan, jenis hak guna bangunan yang dapat diubah statusnya menjadi hak milik atau hak guna bangunan yang tidak dapat diubah menjadi hak milik, serta peralihan hak atas tanah hak guna bangunan yang apabila habis masa berlakunya.

Hak guna bangunan sendiri merupakan hak yang diberikan atas tanah untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri yang termuat didalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Terhadap jenis tanah ini memiliki jangka waktu yang berbeda-beda pula yang dijelaskan didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang bunyinya sebagai berikut :

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun;
- (2) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik;
- (3) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan;
- (4) Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup;
- g. keadaan tanah dan masyarakat sekitar.

Mengenai jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah. Untuk jangka waktu tersebut diatur dalam :

- a. Pasal 25 ayat (1) menyebutkan bahwa: “Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun”.
- b. Pasal 25 ayat (2) menyatakan bahwa: “Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama”.

Selanjutnya dinyatakan dalam Pasal 29, disebutkan bahwa :

“(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.

(2) Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.”

“Maksud dari ketentuan Pasal 25 dan Pasal 29 tersebut yaitu bahwa HGB yang diberikan di atas Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang selama 20 tahun kemudian, sedangkan HGB yang diberikan di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya diperbaharui setelah berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan yang ditetapkan dalam pemberiannya tersebut.”¹

Tentang hak guna bangunan dalam skripsi ini dibahas pula tentang perbedaan hak guna bangunan dengan hak atas tanah yang lain seperti hak milik dan hak pakai. Perbedaan yang mudah untuk dilihat yakni dari sertifikat tanah. Meskipun dengan adanya sertifikat tanah, tetapi tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih belum dapat membedakan atau mengerti bagian mana yang menandakan bahwa tanah tersebut adalah hak guna bangunan, hak milik atau hak pakai. Didalam sertifikat tanah terdapat jenis hak dari tanah tersebut. Dari situlah dengan mudah dapat diketahui jenis tanah yang dimiliki.

Perbedaan lainnya terdapat pada masa berlaku dari sertifikat tanah. Yang paling berbeda sendiri adalah hak milik karena pada hak milik tidak memiliki masa berlaku sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan

¹ Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah & Perizinannya*, Cet. 2, Buku Pintar, Jakarta, 2012, hlm. 23-24.

terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Maka dengan bunyi pasal tersebut kepemilikan hak milik tidak memiliki masa berlaku.

Berbeda dengan hak guna bangunan. Dijelaskan pada Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dilanjutkan dengan penjelasan pada ayat (2) yakni yang menjelaskan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Dari penjelasan pada Pasal 35 tersebut jelas bahwa hak guna bangunan memiliki masa berlaku atau masa kepemilikan atas bangunan yang dimiliki.

“Peruntukan atau penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna bangunan adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri, dan lain-lain.”²

Pada hak guna bangunan, terdapat beberapa jenis tanah yang dapat diubah statusnya menjadi hak milik dan ada pula yang tidak dapat diubah statusnya menjadi hak milik. Dijelaskan didalam Pasal 45 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa hak guna bangunan dapat diubah haknya. Akan tetapi dalam pasal tersebut tidak

² Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 111.

dijelaskan hak guna bangunan yang bagaimana yang dapat diubah haknya dan diubah menjadi apa hak guna bangunan tersebut.

Dalam hal ini yang akan dibahas adalah perubahan status hak guna bangunan menjadi hak milik. Tanah hak guna bangunan yang dapat diubah statusnya menjadi hak milik yaitu :

- a. Hak Guna Bangunan dengan status kepemilikan tempat tinggal seperti rumah; dan
- b. Hak Guna Bangunan dengan status Rumah Toko (Ruko) yang sudah lama dibangun dan memiliki Ijin Mendirikan Bangunan yang isinya menjelaskan peruntukannya untuk hunian atau rumah dan bukan ruko atau untuk usaha.

Tanah hak guna bangunan yang tidak dapat diubah statusnya menjadi hak milik yaitu :

- a. Hak Guna Bangunan atas Rumah Toko (Ruko)

Hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah.

- b. Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya

Berdasarkan Pasal 37 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa “setelah jangka

waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan”. Ayat (1) yang dimaksudkan adalah hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Selain itu juga dijelaskan pada Pasal 2 ayat (3) huruf g yang berbunyi “Tanah hak yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon Perpanjangan dan/atau Pembaruan” dan huruf h yang berbunyi “Tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang”.

Berbeda pula dengan hak pakai. Dijelaskan pada pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. “Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak menentukan secara tegas berapa lama jangka waktu Hak Pakai. Pasal ini menentukan bahwa Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan yang tertentu.”³

Untuk hak atas tanah hak guna bangunan karena memiliki masa berlaku, terdapat pula beberapa hal yang dapat menyebabkan hak guna bangunan dihapus, hal-hal tersebut disebutkan dalam Pasal 40 Undang-

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cet. 5, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm.121.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria yakni :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Dengan adanya masa berlaku pada hak guna bangunan, selama itu pula hak atas tanah hak guna bangunan dapat dialihkan atau dapat beralih. Hal itu dijelaskan pada Pasal 35 ayat (3) Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria. Tetapi dalam ayat tersebut tidak diberikan keterangan atau penjelasan apakah hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya dapat juga beralih atau dialihkan haknya kepada pihak lain.

Peralihan hak atas tanah dapat dengan berbagai macam cara peralihannya seperti :

- 1) Jual Beli
- 2) Waris
- 3) Hibah
- 4) Tukar Menukar

- 5) Lelang
- 6) Wasiat
- 7) Pembagian Harta Bersama
- 8) Wakaf
- 9) Pemasukan Dalam Perusahaan

Jual beli tanah merupakan hal yang sering dilakukan oleh masyarakat, namun tidak dapat dipungkiri bahwa proses jual beli tanah yang dilakukan belum semuanya memenuhi asas tunai dan terang.

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

- 1) Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2) Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT.

Dari penjelasan sebelumnya mengenai beralihnya suatu hak guna bangunan, apabila dikaitkan dengan berakhirnya masa berlaku hak guna bangunan dan adanya peralihan hak atas tanah hak guna bangunan yang sering kali menjadi sesuatu yang belum diketahui banyak orang tentang bagaimana perlakuan terhadap hak atas tanah tersebut.

Hal itu juga yang menjadi fokus pada skripsi ini karena masih terdapat masyarakat di Indonesia yang masih belum paham atau mengerti akan hal tersebut yang akan dibatasi pada hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara.

1.2 Rumusan Masalah

- 1.) Bagaimanakah keabsahan peralihan hak atas tanah hak guna bangunan yang habis masa berlakunya?
- 2.) Bagaimanakah status hukum tanah hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang sudah habis masa berlakunya?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan peralihan hak atas tanah hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang sudah habis masa berlakunya dengan menganalisis Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 37 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Selain itu juga penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan peralihan hak atas tanah berstatus hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya. Sehingga diharapkan pemegang hak guna bangunan dapat mengetahui bagaimana perlakuan yang harus dilakukan atas hak guna bangunan yang dimiliki.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi semua kalangan masyarakat. Manfaat penelitian dari penelitian ini yaitu:

1.) Secara Teoritis

Memberikan masukan serta pemikiran dalam menunjang pengembangan ilmu hukum tentang keabsahan peralihan dan status hak atas tanah hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya.

2.) Secara Praktis

Memecahkan masalah secara praktikal atau sebagai alternatif solusi permasalahan mengenai keabsahan peralihan dan status hak atas tanah hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya.

Selain itu, penelitian ini dapat meningkatkan kemampuan menulis dalam mengembangkan ilmu hukum khususnya dalam hukum agraria dan dapat menanggapi hasil dari penelitian dari skripsi ini.

1.5 Tinjauan Pustaka

Dalam penelitian ini, peneliti menggali informasi dari pendapat para ahli hukum, teori-teori, asas-asas hukum dan beberapa peraturan yang menjadi konstruksi berpikir dalam menjawab pokok permasalahan.

1.5.1 Landasan Konseptual

Landasan konseptual pada penelitian ini menjadi pengarah atau pedoman yang berisikan konsep-konsep umum atau tinjauan umum, ketentuan dan pengertian serta hal-hal yang berhubungan dengan penelitian ini. Adapun landasan konseptual dalam penelitian ini yaitu :

- 1) Pengertian tanah dan hak atas tanah;
- 2) Pengertian hak guna bangunan;
- 3) Pengertian peralihan hak atas tanah.

1.5.1.1 Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah

Secara umum pengertian tanah adalah suatu permukaan bumi yang dapat dimanfaatkan sesuai peruntukannya.

Sedangkan secara yuridis pengertian tanah dijelaskan didalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi.

Adapula pengertian tanah yang dijelaskan didalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menerangkan bahwa “tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.”

Selanjutnya adalah pengertian hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Hak atas tanah juga memiliki pengertian secara yuridis yang dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah bahwa “Hak Atas Tanah adalah

hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.”

1.5.1.2 Pengertian Hak Guna Bangunan

Pengertian hak guna bangunan dijelaskan didalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa “Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Berdasarkan pengertian hak guna bangunan tersebut diatas, kepemilikan hak guna bangunan hanya sebatas atas bangunan. Berbeda dengan kepemilikan atas tanah atas hak guna bangunan. Yang artinya kepemilikan bangunan dan tanah atas hak guna bangunan memiliki masing-masing subjek pemegang hak yang berbeda.

Hal tersebut diatas disebut asas pemisahan horizontal. Asas ini adalah salah satu asas hukum adat yang dianut dalam hukum agraria. Asas pemisahan horizontal memiliki beberapa makna dari beberapa ahli seperti :

1) Imam Sudiyat

Asas pemisahan horizontal adalah pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah itu.

2) Ter Haar

Tanah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang ada di atasnya sehingga pemilik tanah dan bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.

3) Djuhaendah Hasan

Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dari segala benda yang melekat pada tanah tersebut.

4) Boedi Harsono

Dengan adanya asas pemisahan horizontal, subjek pemegang hak atas tanahnya bisa berbeda dengan subjek atas kepemilikan bangunan gedung, sehingga tanah dan bangunan akan tunduk pada hukum yang berbeda, tanah akan tunduk pada hukum tanah, sedangkan bangunannya akan tunduk pada hukum perhutangan yang mengatur kekuasaan hak atas benda bukan tanah.

Maka dapat disimpulkan bahwa dalam hukum pertanahan, menganut asas pemisahan horizontal secara mutatis-mutandis

dimana asas ini menegaskan bahwa tanah dan bangunan bukanlah merupakan suatu kesatuan.⁴

1.5.1.3 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

“Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara beralih dan dialihkan.”⁵

a. Beralih

Artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat merupakan contoh peralihan hak atas tanah karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak atas tanah kepada ahli waris diatur dalam hukum waris, dan tergantung sungguh dari hukum waris mana yang dipakai oleh pewaris dan ahli waris yang bersangkutan, apakah hukum waris menurut agama (misalnya agama Islam) atau hukum waris menurut hukum adat. Peralihan hak waris berlangsung apabila si pewaris meninggal dunia, dengan meninggalnya si pewaris, maka secara hukum otomatis hak warisan itu beralih kepada ahli warisnya. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan

⁴ Sri Harini Dwiyatmi, *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Pelekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional*, Vol. 5, Jurnal Ilmu Hukum, 2020, hlm. 128.

⁵ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 5, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 145.

hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

b. Dialihkan atau pemindahan hak

Yaitu berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa : jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan hibah wasiat atau “legaas”.

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dilakukan pada saat pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

Perbuatan-perbuatan hukum berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan hibah wasiat atau “legaas” dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

1.5.2 Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan dasar hukum yang mengatur dan berhubungan dengan objek penelitian. Landasan yuridis ini berisi

peraturan perundang-undangan yang akan digunakan sebagai dasar hukum dalam penelitian. Landasan yuridis dalam penelitian ini adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah.
- f. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

1.5.3 Landasan Teori

Landasan teori merupakan teori-teori yang digunakan oleh penulis sebagai dasar pedoman dalam penelitian. Teori-teori yang digunakan oleh penulis disesuaikan dengan rumusan masalah

penelitian. Adapun landasan teori dalam penelitian ini membahas tentang teori hukum agraria.

Hukum Agraria dalam Bahasa Belanda disebut sebagai *agrarisch recht* yang merupakan istilah yang dipakai dalam lingkungan administrasi pemerintahan. Dengan demikian *agrarisch recht* dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi para penguasa dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanian.

Utrecht memberikan pengertian terhadap hukum agraria dan hukum tanah menjadi bagian hukum tata usaha negara yang menguji perhubungan-perhubungan hukum istimewa yang diadakan sehingga memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal agrarian melakukan tugas mereka.

Subekti dan Tjitrosoedibjo memberikan arti hukum agraria adalah keseluruhan dari pada ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata maupun hukum tata negara (*staatsrecht*) maupun pula hukum tata usaha negara (*administratif recht*) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.

“Menurut Boedi Harsono, pengertian hukum agraria dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah dalam arti pengertian yang luas bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum, tetapi merupakan kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing

mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria.”⁶

1.5.4 Penelitian Terdahulu

Pada penelitian skripsi ini memiliki perbedaan dengan penelitian-penelitian terdahulu seperti pada penelitian yang berjudul Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Guna Bangunan Yang Telah Habis Jangka Waktunya oleh Triana Novia Tungga Dewi dan Flora Dianti dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang dibuat pada tahun 2021. Yang menjadi pembeda dengan skripsi ini adalah isi pada penelitian tersebut menjelaskan bahwa hak atas tanah hak guna bangunan yang telah habis jangka waktunya tidak bisa dilanjutkan dengan Pengikatan Perjanjian Jual-Beli karena menurut Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa hak guna bangunan yang habis masa berlakunya akan kembali status hukum asal hak atas tanah tersebut, yakni kembali menjadi tanah negara.

Didalam skripsi ini yang menjadi pembeda dengan penelitian terdahulu tersebut diatas adalah jenis peralihan dijelaskan lebih banyak, tidak hanya peralihan jual beli. Peralihan yang disebutkan dalam skripsi ini yakni seperti warisan, lelang, hibah, dan hibah wasiat.

⁶ Benhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Cet. 1, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 52.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian yaitu cara yang dilakukan peneliti untuk dapat menjawab rumusan masalah diatas.

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yuridis normatif (*normative legal research*). Penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan untuk menjawab permasalahan hukum melalui bahan pustaka atau melalui prinsip hukum, doktrin serta aturan hukum yang berlaku di Indonesia. Penelitian hukum yuridis normatif bertujuan agar permasalahan pada penelitian ini terselesaikan, tanpa melalui praktek hukum di lapangan (*law in action*).

1.6.2 Metode Pendekatan

Metode pendekatan ialah prosedur yang difokuskan untuk mengumpulkan bahan-bahan dari segala sudut pandang agar tercapainya tujuan yang ada hubungannya untuk menjawab permasalahan yang sudah dirumuskan pada penelitian ini.

Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini menggunakan 3 (tiga) metode pendekatan yaitu Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), dan Pendekatan Historis (*Historical Approach*).

1.) Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dilaksanakan dengan menganalisis semua undang-undang dan peraturan yang bersangkutan dengan permasalahan hukum pada penelitian skripsi ini. Pendekatan perundang-undangan ini akan membuka peluang bagi peneliti untuk meninjau adakah kesesuaian atau kemiripan antara suatu Undang-Undang dengan undang-undang dasar atau antara peraturan dengan Undang-Undang. Hasil analisis tersebut merupakan suatu dalih untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi dalam penelitian ini, dengan berlandaskan hukum tentang keabsahan peralihan hak atas tanah berstatus hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya.

Dalam pendekatan perundangan-undangan ini yang digunakan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dari perundang-undangan tersebut disesuaikan dengan peraturan-peraturan yang bersesuaian seperti :

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah; dan
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah.

2.) Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*) dijalankan sesuai pandangan dan doktrin pada ilmu hukum agar mendapat ide yang bisa melahirkan pengertian, konsep dan asas hukum untuk permasalahan yang dihadapi.

Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*) berperan sebagai acuan untuk permasalahan pada penelitian keabsahan peralihan hak atas tanah berstatus hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya.

Konsep-konsep yang disebutkan pada penelitian ini adalah konsep mengenai tanah khususnya atas tanah hak guna bangunan, konsep mengenai masa berlaku hak guna bangunan, dan konsep mengenai peralihan atas hak guna bangunan.

3.) Pendekatan Historis (*Historical Approach*)

Pendekatan Historis (*Historical Approach*) diwujudkan untuk menelusuri sejarah hukum tanah yang berada di Indonesia

khususnya mengenai hak atas tanah hak guna bangunan. Pendekatan Historis (*Historical Approach*) yang disusun dalam penelitian ini mulai dari Hukum Tanah Adat atau Ulayat, sejarah pertanahan di Indonesia dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan juga berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1.) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

2.) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yang digunakan dalam penelitian yang berjudul keabsahan peralihan hak atas tanah berstatus hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya ini diperoleh dari : buku teks, jurnal hukum atau jurnal

ilmiah, makalah, artikel ilmiah, skripsi/tesis yang berisi prinsip serta pandangan ilmu hukum.

3.) Bahan Hukum Tersier

Penjabaran atau penjelasan tambahan pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum tersier yang berhubungan dengan judul penelitian ini yakni berhubungan dengan keabsahan peralihan hak atas tanah berstatus hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya.

1.6.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum selanjutnya yakni mengumpulkan peraturan perundang-undangan dan data kepustakaan yang sesuai dengan penulisan penelitian pada skripsi ini.

Hasil dari pengumpulan bahan hukum kemudian diolah dan disusun secara runtut berdasarkan rumusan masalah penelitian ini mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah berstatus hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya.

1.6.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum disusun secara runtut kemudian ditelaah menggunakan penalaran logika yang sifatnya umum. Kemudian dilanjutkan ke penalaran logika khusus, akhirnya diperoleh

kesimpulan untuk menjawab permasalahan pada skripsi tentang penelitian keabsahan peralihan hak atas tanah berstatus hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya.

1.7 Sistematika Penulisan

Pada penulisan penelitian skripsi yang berjudul “Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Berstatus Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Tanah Negara Yang Habis Masa Berlakunya” ini disusun runtut pada 4 (empat) bab, antara bab yang satu dengan bab yang lainnya tidak terpisahkan dan saling berkaitan, sehingga dapat menjawab pemaparan permasalahan mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah berstatus hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya.

Diawali dengan pendahuluan yang berisikan Bab I yang memaparkan latar belakang masalah, rumusan masalah mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah berstatus hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya. Dalam Bab I juga terdapat tujuan dari penelitian dan manfaat penelitian. Selain itu di dalam Bab I juga memuat tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Selanjutnya Bab II memuat penjelasan untuk menjawab rumusan masalah pertama pada skripsi ini yakni mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara yang habis masa berlakunya. Dalam menjawab rumusan masalah tersebut, pada bab ini akan menjelaskan mengenai jenis peralihan hak atas tanah, akibat hukum peralihan

hak atas tanah hak guna bangunan yang meliputi apabila habis masa berlakunya dan pendaftaran hak atas tanah hak guna bangunan. Dan kemudian dilanjutkan dengan proses peralihan hak atas tanah hak guna bangunan.

Kemudian Bab III memuat penjelasan lanjutan dari Bab II untuk menjawab rumusan masalah kedua pada skripsi ini yakni status hukum hak atas tanah hak guna bangunan yang habis masa berlakunya. Dalam bab ini akan dibahas mengenai hak atas tanah di Indonesia. Selain itu juga untuk menjawab rumusan masalah pertama, akan dijelaskan juga konsep dasar hak guna bangunan yang didalamnya memuat penjelasan mengenai terjadinya hak guna bangunan, jangka waktu atau masa berlaku hak guna bangunan, hal-hal yang menyebabkan hapusnya hak guna bangunan dan akibat hapusnya hak guna bangunan. Kemudian juga dijelaskan status hak guna bangunan apabila habis jangka waktu atau masa berlakunya.

Dan yang terakhir Bab IV merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari penjabaran penjelasan Bab II dan Bab III.