

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan manusia. Dari waktu ke waktu manusia hidup dengan mengelola tanah. mencari nafkah, tinggal hingga tumbuh diatasnya. Tanah disebut juga salah satu sumber daya alam, tetapi kedudukan tanah sebagai sumber daya alam adalah sangat istimewa, hal ini terletak pada kenyataan, bahwa tanah dapat dipandang sebagai Hasil, karna bisa diuruk. Dipandang Penghasil, karena tanah yang menghasilkan sumber daya hutan, tanaman pangan, dan jenis tanaman lainnya. Dipandang sebagai tempat, karena tanah sebagai tempat semua makhluk melaksanakan segala kehidupan, baik manusia, tumbuh-tumbuhan, dan hewan

Pengaturan tentang tanah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang ini merupakan penjabaran dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sehingga dalam pasal 2 ayat (1) disebutkan, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pelaksanaan Hak menguasai dari Negara tersebut dapat dikuasakan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Dan berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021 pelaksanaan kewenangan tersebut dapat dilimpahkan pelaksanaannya kepada Instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah, Badan Hukum Milik Negara/ Badan Hukum Milik Daerah, Badan Bank Tanah, atau Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

Hak Pengelolaan merupakan hak yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah akan tetapi secara eksplisit Hak Pengelolaan tidak diatur secara tersurat dalam UUPA. akan tetapi istilah Hak Pengelolaan disebutkan dalam Penjelasan Umum II angka 2 Undang

Undang Pokok Agraria yang disebutkan bukan Hak Pengelolaan tetapi “Pengelolaan” yang berbunyi :

“Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.” Seiring perkembangan Hukum Pertanahan Nasional (Hukum Agraria), pengertian Hak Pengelolaan tersebar diberbagai jenis peraturan hukum di bidang pertanahan antara lain : PP No. 8 Tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah negara, PMA No. 9 Tahun 1965, PMA No. 1 Tahun 1966, PMDN No. 5 Tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah, PMNA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (yang mencabut PMDN No. 5 Tahun 1973, PMDN No. 1 Tahun 1977 dan PMDN No. 3 Tahun 1985), PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Atas bagian Tanah Hak Pengelolaan itu dapat diberikan kepada pihak lain, berupa : HGU, HGB, dan/atau Hak Pakai. Penyerahan bagian tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang hak pengelolaan menurut pasal 8 ayat (1) wajib dibuat dengan perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis antara pihak pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak lain yang bersangkutan.

Meskipun dalam peraturan perundang-undangan secara tegas diatur tentang jangka waktu pemberian HGB yaitu paling lama 30 tahun dan perpanjangan HGB paling lama 20 tahun di atas HPL tersebut, namun dalam prakteknya tidak semua pemegang HPL memiliki persamaan persepsi mengenai jangka waktu tersebut.

Tulisan ini ingin mengkaji aspek yuridis terhadap Hak Guna Bangunan yang berada di atas Hak Pengelolaan, akan tetapi Hak Guna Bangunan tersebut sudah

berakhir jangka waktunya (mati) karena perpanjangan haknya belum mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Berdasarkan uraian tersebut, muncul minat untuk melakukan sesuatu penelitian dengan judul: “Tinjauan Yuridis Penerbitan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Tidak Mendapatkan Persetujuan di atas Hak Pengelolaan Pasca Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan penerbitan sertipikat Hak Pengelolaan menurut UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ?
2. Bagaimana pengaturan penerbitan dan perpanjangan sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan menurut UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan yang tidak diberikan persetujuannya di atas Hak Pengelolaan ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis pengaturan penerbitan sertipikat Hak Pengelolaan menurut UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
2. Untuk menganalisis pengaturan penerbitan dan perpanjangan sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan menurut UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

3. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan yang tidak diberikan persetujuan di atas Hak Pengelolaan.

D. Manfaat Penelitian.

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan untuk memperkaya perbendaharaan dan pengembangan kajian Hukum Agraria, khususnya mengenai aspek hukum Hak Pengelolaan Tanah di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

Dari hasil penelitian ini sebagai masukan bagi para pengambil kebijakan pertanahan dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap para pemegang hak di atas Hak Pengelolaan.

E. Kerangka Teori dan Konsep.

1. Kerangka Teori

Adapun teori yang dipergunakan dalam penelitian ini yakni :

A. Teori perlindungan hukum

Fokus dari kajian teori ini sangatlah penting dikarenakan terletak pada perlindungan yang diberikan kepada masyarakat. Dalam teori ini masyarakatlah menjadi sasaran, karena posisi masyarakat yang biasanya lebih lemah baik secara ekonomis maupun secara yuridis¹.

B. Teori kepastian hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat

¹ H. Salim HS, Dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Hal. 259

menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi².

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (Multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk³.

2. Kerangka Konsepsi

Berikut ini diuraikan beberapa konsep/ pengertian yang akan dijumpai pada tesis ini antara lain :

- a. Sertipikat, adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b. Hak Pengelolaan, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
- c. Perpanjangan jangka waktu hak, adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
- d. Pihak Lain, adalah pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah hak pengelolaan.
- e. Persetujuan, adalah surat keterangan dari Pemegang HPL yang menyetujui perpanjangan HGB diatas HPL.

² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, Hal.59

³ Cst Kansil, Christinem S.T Kansil,Engelien R, palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta,2009.Hal.385