

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Baru beberapa waktu lalu pemerintah menerbitkan Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Cipta Kerja) yang disahkan oleh DPR melalui rapat paripurna tanggal 2 November 2020. Undang-Undang Cipta Kerja ini bertujuan untuk memberikan kemudahan, perlindungan dan pemberdayaan UMKM serta perkoperasian; peningkatan ekosistem investasi; kemudahan berusaha; peningkatan perlindungan dan kesejahteraan rakyat; dan investasi pemerintah pusat dan percepatan proyek strategis nasional. Dengan adanya Undang-Undang Cipta Kerja ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa penyederhanaan, penyelarasan regulasi dan perizinan; pencapaian investasi yang berkualitas; dan menciptakan lapangan kerja dan memberikan kesejahteraan kepada rakyat yang berkelanjutan.

Menurut Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Bab VIII bagian keempat pasal 129 ayat 3 dan Pasal 138 ayat 3 dikatakan bahwa jangka waktu Hak Guna Bangunan (yang selanjutnya disebut HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (yang selanjutnya disebut HPL) dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan/atau sudah dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Tetapi menurut Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) Pasal 35 ayat 1 dan 2 dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan hanya dapat diperpanjang dan tidak dicantumkan dapat diperbaharui jika jangka waktunya telah berakhir. Artinya terjadi perubahan dan/atau penambahan aturan mengenai pemberian jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Peraturan sebelumnya dicantumkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 35 ayat 1 dan Peraturan Pelaksana No.40 Tahun 1996. Peraturan sesudahnya diatur didalam Undang-Undang Cipta Kerja Bab VIII bagian keempat Pasal 129 ayat 3, Pasal 138 ayat 3 dan Peraturan Pelaksana No.18 Tahun 2021.

Isu hukum ini menarik bagi penulis karena Undang-Undang Cipta Kerja dicitakan untuk memberikan kemudahan bagi pelaku usaha dan meningkatkan investasi di Indonesia dimana salah satu aturannya adalah mengenai :

- 1) Perbedaan aturan yang memberikan kejelasan terhadap HGB atas Hak Pengelolaan yang dapat diperbarui paling lama 30 tahun. Aturan lama tidak menjelaskan mengenai pemberian pembaruan hak guna bangunan.
- 2) Perbedaan aturan lama dan aturan baru terkait dengan masa tenggat waktu hak guna bangunan yang diajukan.

Tentu hal ini akan memberikan keuntungan dan kemudahan bagi pemegang hak atas tanah dimana kelangsungan kegiatan usaha yang dilakukan di dalam bangunan tersebut dapat terjaga dan berkelanjutan. Bukan hanya bagi pemegang Hak Guna Bangunan saja yang dimudahkan namun bagi konsumen dalam hal pembelian apartemen yang bangunannya didirikan dengan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Lahan juga akan mendapatkan kemudahan dan kepastian apakah Hak Guna Bangunan bangunan tersebut dapat diperpanjang dan/atau diperbaharui.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perbedaan peraturan pelaksana pembaruan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah hak pengelolaan menurut Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021?
2. Bagaimana peraturan pelaksana syarat perpanjangan dan pembaruan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan menurut PP Nomor 18 tahun 2021 ?
3. Bagaimana peraturan pelaksana hapusnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan menurut PP Nomor 18 tahun 2021?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apa perbedaan antara peraturan terdahulu dan peraturan terbaru tentang pemberian jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan.
2. Mengetahui syarat untuk mengajukan atau memohon pemberian jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
3. Agar pembaca mengetahui bagaimana hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

## **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penulisan tesis ini penulis berharap bisa memberikan manfaat secara teoritis yaitu untuk menjadi sebuah sumbangan yang baik bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk ilmu hukum pada khususnya sehingga ilmu pengetahuan baik secara umum dan ilmu hukum pada hal ini secara khusus dapat terus terkembang dan mengikuti perkembangan zaman dan dunia; dan manfaat secara praktis, penulis berharap penelitian ini dapat bermanfaat bagi kepentingan bangsa, negara, masyarakat, lembaga negara, dan pembangunan agar negara ini dapat menjadi negara yang terus bertumbuh, berkembang, sejahtera dan berkelanjutan.

## **E. Kerangka Teori dan Konsepsi**

### **1. Kerangka Teori**

Teori hukum dalam penulisan tesis ini menggunakan teori kepastian hukum. Teori kepastian hukum berasal dari kata **teori** dan **kepastian hukum**. Menurut Jonathan H. Turner **teori** adalah proses mengembangkan ide-ide yang membantu kita menjelaskan bagaimana dan mengapa suatu peristiwa terjadi. Artinya teori dapat menjadi sebuah landasan atau dasar pemikiran untuk membantu mengembangkan ide-ide dan menjelaskan terhadap suatu peristiwa. Menurut Utrecht kepastian hukum mengandung dua pengertian; pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan

teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.

Dari beberapa definisi menurut ahli di atas dapat disimpulkan bahwa teori kepastian hukum merupakan sebuah landasan atau dasar pemikiran dalam hukum untuk menjelaskan sebuah aturan perundang-undangan secara jelas apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan sehingga ada keamanan dan perlindungan bagi individu.

## 2. Kerangka Konsepsi

- a. Menurut pasal 35 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b. Menurut pasal 1 angka 2 PP No.40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai, Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
- c. Menurut pasal 1 angka 1 PP No.18 Tahun 2021, 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.
- d. Menurut pasal 1 angka 1 PP No.18 Tahun 2021, Perpanjangan Jangka Waktu Hak yang selanjutnya disebut Perpanjangan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis dan sifat penelitian ini adalah Yuridis-Normatif. Jenis penelitian yuridis-normatif adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti asas-asas hukum, perbandingan hukum, dan teori-teori hukum tentang Pemberian Jangka Waktu terhadap Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan.

### 2. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang ada dalam penelitian ini diambil dari bahan hukum data sekunder berupa :

- a. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- c. PP No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai;
- d. PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk dapat melakukan penelitian ini penulis perlu untuk mengumpulkan data-data yang mendukung agar dapat dihubungkan ke penelitian ini. Teknik pengumpulan data yang dipakai adalah studi kepustakaan yaitu meneliti dengan cara mengumpulkan data, pendapat ahli, Aturan perundang-undangan, artikel hukum dan jurnal hukum.

#### 4. Analisis Data

Setelah mendapatkan data-data yang diperlukan untuk penelitian ini maka data tersebut perlu dikumpul dan dianalisis. Teknik analisis data yang dipakai adalah analisis kualitatif yaitu menganalisa, menguraikan dan menjelaskan bahan-bahan hukum.

#### G. Sistematika Penelitian

Sistematika Penulisan Tesis terdiri dari 5 (lima) bab. Yaitu: Bab I Pendahuluan, berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan konsepsi, metode penelitian, sistematika penulisan dan orisinalitas penelitian. Bab II, III dan IV merupakan hasil penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah. Bab V berisi kesimpulan dan saran.

#### H. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas sebuah karya, tentu kita tahu bahwa dalam membuat sebuah karya kita haruslah menjaga orisinalitas dari karya kita, terutama pada karya akademik. Orisinalitas merupakan kriteria utama dan kata kunci dari hasil karya akademik. Karya akademik, khususnya skripsi, tesis, dan disertasi, harus memperlihatkan bahwa karya itu orisinal. Untuk lebih memudahkan maka dari itu penulis mengambil sampel penelitian terdahulu.

<b>Nama Peneliti</b>	<b>Judul</b>
Urip Santoso	Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan
Carrin Finrely	Efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Persoalan Perpanjangan Masa Berlaku Hak Guna Bangunan.
Wira Wanza Wonggo	PENGATURAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS PEMBERIAN HAK ATAS TANAH NEGARA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
Triadi Kurniawan	PEMBERIAN HAK GUNA

	<p><b>BANGUNAN</b></p> <p><b>DI ATAS BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN</b></p>
Fitri Sagita Angelina	<p><b>ANALISIS YURIDIS PENETAPAN TARIF REKOMENDASI UNTUK PEROLEHAN PERSETUJUAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 127 K/TUN/2017)</b></p>
Werdi Haswari Puspitoningsrum	<p><b>PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN YANG HABIS MASA BERLAKUNYA MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH</b></p>
Sausan Yodiniya	<p><b>HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN UNTUK PERTOKOAN DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN</b></p>