

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah tempat bermukim bagi umat manusia, di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani. Tanah dapat dinilai pula sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen, karena memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan bagi kehidupan di masa mendatang. Pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi orang yang meninggal dunia. Pendek kata, tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan ini.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social aset* dan *capital aset*. Sebagai *social aset* tanah merupakan sarana peningkat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital aset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, secara lahir, batin, adil, dan merata, sedangkan di sisi lain juga harus di jaga kelestariannya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, hal 1-2, Malang: Bayumedia.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah terus. Selain banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya, dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan, dan jalan- jalan untuk perhubungan.

Bersamaan dengan masa pembangunan, Indonesia dewasa ini yang sedang meningkatkan usahanya di segala bidang tanpa kecuali. Begitu pula dengan tanah, yang berperan banyak baik kedudukannya sebagai faktor produksi maupun sebagai wadah untuk melakukan berbagai macam kegiatan. Secara umum dapat disimpulkan bahwa jika jumlah atau tersedianya suatu benda dalam hal ini tanah menjadi terbatas atau langka, maka benda tersebut dapat dianggap sebagai benda ekonomi. Jika dalam tujuan dari perpindahantangan atas tanah semata-mata untuk mencari keuntungan maka tanah dikatakan sebagai barang dagangan atau "komoditas".

Dari penjelasan singkat di atas, maka penulis ingin mengetahui lebih jauh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan latar belakang pembahasan di atas maka penulis akan menuangkan apa yang telah penulis ketahui tentang hal tersebut ke dalam tulisan berbentuk skripsi dengan judul : **"TINJAUAN HUKUM TERHADAP TANAH NEGARA**

**BEKAS HAK GUNA BANGUNAN YANG DIMOHONKAN PEMBERIAN HAK MILIK MENURUT PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (PMNA/KA BPN) NOMOR 18 TAHUN 2021 ”.**

### **1.2. Rumusan Masalah**

Berhubungan dengan latar belakang yang telah terurai di atas, permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah berikut :

1. Apakah yang menyebabkan Hak Guna Bangunan (HGB) tidak diperpanjang atau diperbaharui untuk dimohonkan Pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemegang hak?
2. Bagaimana proses penyelesaian permohonan Pemberian Hak Milik Atas Tanah terhadap Tanah Negara Bekas Hak Guna Bangunan yang menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan?

### **1.3. Tujuan Penulisan**

#### **1.3.1. Tujuan Umum**

1. Untuk melengkapi syarat-syarat akademik dan sebagai tugas akhir dalam mencapai gelar Sarjana (S1) bidang Ilmu Hukum pada Universitas Panca Marga Probolinggo.
2. Untuk menambah pengetahuan mengenai penyelesaian permohonan hak atas tanah terhadap tanah negara bekas hak guna bangunan.

### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mengapa HGB tidak diperpanjang atau diperbaharui oleh pemegang hak
2. Untuk mengetahui penyelesaian permohonan hak milik atas tanah negara bekas hak guna bangunan.

### **1.4. Metodologi Penulisan**

Metode penelitian yang digunakan pada skripsi ini adalah metode penelitian kualitatif normatif, artinya dengan menguraikan atau menjelaskan norma-norma atau-atau aturan-aturan yang telah termasuk dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Hukum Positif), dengan memperhatikan kondisi-kondisi atau keadaan nyata yang sedang terjadi dalam kehidupan masyarakat.

#### **1.4.1. Pendekatan Masalah**

Metode penelitian yang digunakan sebagai dasar dalam mengumpulkan dan menganalisa bahan-bahan penulisan dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif. Penelitian tersebut yakni penelitian yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang ada dan masih berlaku yang kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang dibahas serta pendekatan masalah berupa penelitian dan penggalan wawasan pengetahuan dari literatur.

#### **1.4.2. Sumber Data**

Adapun sumber data dalam penulisan ini adalah :

#### 1. Sumber Data Primer

Sumber data yang sifatnya mengikat, yang mencakup peraturan perundang-undangan yang mempunyai keterikatan dengan skripsi ini yaitu tentang bagaimana cara mengajukan permohonan terhadap tanah negara bekas hak guna bangunan untuk ditingkatkan menjadi hak milik sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Bada Pertanahan Nasional (PMNA / KA BPN) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

#### 2. Sumber data Sekunder

Sumber data yang memberikan penjelasan mengenai sumber data primer, karena sifatnya menjelaskan dan dapat membantu menganalisis, memahami serta menelusuri sumber data primer seperti: buku pustaka/literatur, dan lain sebagainya yang langsung maupun tidak langsung mempunyai keterkaitan dengan skripsi ini yang antara lain didapatkan dari media cetak atau internet, jurnal, hasil wawancara, dan yang lainnya khususnya tentang bagaimana cara / proses untuk mengajukan permohonan terhadap tanah negara bekas HGB menjadi Hak Milik.

#### **1.4.3. Prosedur Pengumpulan Data**

Prosedur pengumpulan data adalah hasil penelitian yang mula-mula dikumpulkan dengan cara melakukan inventarisasi terhadap semua, baik dari sumber data primer maupun sumber data sekunder peraturan

yang berkaitan langsung dengan permasalahan diatas yang kemudian data yang diperoleh diverifikasi kemudian ditarik kesimpulan.

#### **1.4.4. Analisa Data**

Data yang telah diperoleh, dikelompokkan dan kemudian diklasifikasikan, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan analisis hukum secara mendalam mengenai substansi terhadap pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berhubungan langsung yaitu PMNA/KA BPN No. 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yang disesuaikan dengan rumusan masalah dan dengan teknik deduktif-induktif, yaitu mempelajari, menjelaskan, dan mengumpulkan dari hal-hal yang bersifat umum kepada yang bersifat khusus, dengan mendasar pada teori-teori hukum. Selanjutnya dilakukan penarikan kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada dan memberikan saran bagi perbaikan kekurangan-kekurangan yang ditemukan terhadap aturan-aturan tentang permohonan sertifikat hak milik atas tanah negara bekas hak guna bangunan.

#### **1.5. Sistematika Penulisan**

Skripsi ini terdiri dari empat bab yang bab satu sampai bab empat berisi satu kesatuan yang menjelaskan masalah. Adapun sistematikanya terdiri dari :

Bab I : Pendahuluan yang berisi tentang Latar belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penulisan, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan

Bab II : Tinjauan Umum yang membahas mengenai Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan, Pengertian Hak Milik Atas Tanah, Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan, Perbedaan Hak Guna Bangunan dan Hak Milik

Bab III : Proses Permohonan Hak Guna Bangunan Bekas Tanah Negara Menjadi Hak Milik yang berisikan mengenai Beberapa Dasar Terjadinya Hak Guna Bangunan, Kewenangan Perubahan HGB Bekas Tanah Negara Menjadi Hak Milik, Prosedur Permohonan HGB Yang Berasal Dari Bekas Tanah Negara Sesuai Ketentuan PMNA/KA BPN No. 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, Hambatan Tidak Diperpanjang/Diperbaharuinya Pemegang Hak Guna Bangunan, Akibat Hukum Hak Guna Bangunan Tidak Diperpanjang/Tidak Diperbaharui/Ditingkatkan

Bab IV : Penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran-saran