

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

Oleh

AYANG WIDI PRATIWI

Persoalan yang menyangkut tanah di Indonesia sepertinya tidak ada habis-habisnya. Jumlah penduduk yang terus bertambah menyebabkan kebutuhan penduduk akan tanah semakin meningkat misalnya untuk pembangunan dan pengembangan wilayah pemukiman, industri, maupun pariwisata atau keperluan lainnya, sedangkan tanah yang tersedia untuk itu tidak bertambah atau bersifat tetap. Pada penelitian ini jangka waktu Hak Guna bangunan telah berakhir pada tahun 2001, seharusnya masyarakat memperpanjang Hak Guna Bangunannya atau meningkatkan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik ketika 2 (dua) tahun sebelum masa Hak Guna Bangunan berakhir. Pemerintah daerah sebagai pemilik Hak Pengelolaan dapat begitu saja mengusir (menggusur) pemilik Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, namun pemerintah juga harus mengedepankan hak-hak warga negara khususnya mengenai hak untuk mendapatkan perumahan yang sehat. Perlindungan hukum terhadap masyarakat penting direalisasikan guna menjaga keharmonisan dan keutuhan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Adanya peraturan perundang-undangan yang jelas yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat luas adalah salah satu dasar pelindung bagi masyarakat terhadap tanah, baik yang ada maupun yang akan ada.

Untuk dapat memenuhi berbagai kebutuhan penduduk akan tanah yang bersifat tetap, maka pemerintah berupaya mengoptimalkan peruntukan dan penggunaan tanah dengan berbagai cara, diantaranya dengan mengeluarkan berbagai bentuk peraturan pertanahan seperti peraturan penyediaan tanah untuk kepentingan perorangan atau badan hukum atas tanah negara atau di atas tanah Hak Milik. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Sumber data diperoleh dari lapangan dan kepustakaan dengan jenis data yaitu : data primer dan data sekunder. Populasi yang diambil penulis dari wawancara dengan masyarakat dan staff Badan Pertanahan Nasional dan staff Pemda Bandar Lampung secara langsung. Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dan studi lapangan. Untuk menganalisis data menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil pembahasan dan penelitian, dapat disimpulkan bahwa upaya-upaya yang dilakukan sebagai bentuk perlindungan hukum sehubungan dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan masyarakat yang berakhir tahun 2001 secara yuridis otomatis tanah kembali menjadi Hak Pengelolaan pemerintah daerah. Pemerintah daerah sebagai pemilik Hak Pengelolaan dapat begitu saja mengusir

(menggusur) pemilik Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, namun pemerintah juga harus mengedepankan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Layak (AAUPL) dimana pemerintah harus mengedepankan hak-hak warga negara khususnya mengenai hak untuk mendapatkan perumahan yang sehat. Halmana tertuang dalam Pasal 28H Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Masyarakat pemegang Hak Guna Bangunan dapat melakukan perubahan hak dengan cara peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebagaimana yang telah dilakukan oleh beberapa masyarakat di Kota Bandar Lampung. Berdasarkan surat Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1998 Tanggal 22 Januari 1998 jo. KMNA/KBPN No. 15 Tahun 1997 Tanggal 22 Oktober 1997 jo. KMNA/KBPN No. 9 Tahun 1997 Tanggal 2 Juli 1997, apabila pemerintah daerah tidak meningkatkan status Hak Guna Bangunan menjadi hak milik, pemerintah dalam merelokasi (menggusur) masyarakat harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas kepatutan serta memberikan ganti rugi kepada masyarakat yang layak dan patut. Bahwa faktor-faktor penghambat peningkatan status menjadi hak milik yaitu kurangnya pelayanan teknis dalam pelaksanaannya misalnya pengukuran yang memakan waktu lama, birokrasi yang lambat baik pada kantor Badan Pertanahan Nasional maupun pada birokrasi Pemerintah Daerah Bandar Lampung sebagai pemilik Hak Pengelolaan Lahan. Peningkatan status dari HGB menjadi hak milik juga sangat dipengaruhi oleh *political will* dari pemerintah hal ini sangat berkaitan dengan persetujuan dari pemerintah untuk melepaskan aset daerah kepada masyarakat luas.

Saran yang disampaikan dalam penelitian ini adalah Seharusnya birokrasi dalam peningkatan status pemegang HGB menjadi hak milik tidak lama dan birokrasinya tidak sulit serta berbelit-belit. Pemerintah dan Badan Pertanahan nasional seharusnya bisa memfasilitasi masyarakat yang ingin meningkatkan status sertifikat HGB menjadi hak milik dengan baik dan cepat. Sehingga kepastian hukum bagi pemilik HGB jelas dan membuat masyarakat menjadi nyaman.