

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

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.

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.

Tanah-tanah negara yang dimaksud adalah tanah-tanah yang langsung dikuasai oleh negara, termasuk tanah-tanah hak ulayat dari masyarakat hukum adat. Sedangkan tanah-tanah hak milik adalah tanah-tanah yang sudah dipunyai oleh

perorangan dan Badan Hukum dengan sesuatu hak atas tanah yang dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Tanah-tanah hak ini ada berasal dari pemberian Pemerintah dan diperoleh karena penetapan pemerintah seperti tanah tanah hak tersebut di atas, ada pula tanah tanah yang bersumber pada tanah hak milik kepunyaan pihak lain, misalnya : tanah tanah Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang.

Disamping hak-hak atas tanah hak tersebut diatas, di dalam praktek dikenal pula adanya Hak Pengelolaan yang bersumber pada Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yang pengaturannya terdapat pula dalam Peraturan Menteri No. 9 Tahun 1965 Tentang “Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Tanah Negara dan Ketentuan Ketentuan Tentang Kebijakan selanjutnya.”

Pada hakekatnya Hak Pengelolaan bukan merupakan Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 4 jo Pasal 16 UUPA, melainkan merupakan pemberian pelimpahan sebagian kewenangan untuk melaksanakan hak menguasai dari negara sebagaimana, dimaksud dalam Pasal 2 UUPA kepada pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Ada beberapa peraturan yang menguraikan pengertian hak pengelolaan, diantaranya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan pada Pasal 1 ayat 3 yang menyatakan bahwa:

“Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.”

Menurut Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1995, Hak Pengelolaan yang pertama-tama ada pada waktu mulai berlakunya UUPA yaitu yang tanahnya selain digunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan kepada pihak ke tiga dengan sesuatu hak. Adapun pelaksanaannya diselenggarakan oleh Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan dan jika tanahnya belum di daftar, baru dilaksanakan setelah pemegang haknya datang mendaftarkannya ke kantor agraria setempat dan kepada pemegang haknya kemudian diberikan sertifikat.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, Hak Pengelolaan ini dapat diberikan kepada :

- a) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah daerah
- b) Badan Usaha Milik Negara
- c) Badan Usaha Milik Daerah
- d) PT. Persero
- e) Badan Otoritas
- f) Badan-badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah

Pemerintah selaku pemilik lahan atau tanah tidak selamanya mengelola tanah tersebut dengan maksimal, misalnya mengelola tanah tersebut sebagai perkantoran maupun dijadikan sebagai pemukiman pegawai atau lazimnya disebut rumah dinas. Kerap kali lahan tersebut terlantar tanpa dioptimalkan atau dikelola dengan baik untuk menghasilkan sesuatu yang bernilai ekonomis.

Kondisi tanah yang tidak dikelola dan didayagunakan oleh pemerintah memunculkan gagasan dan ide dari beberapa pengembang yang merasa mampu untuk memberdayakan lahan tersebut untuk dijadikan pemukiman atau untuk keperluan sosial lainnya misalnya dijadikan Pasar, sekolah maupun sarana umum lain yang dianggap perlu untuk masyarakat.

Pengembang atau pun pihak yang ingin mendapatkan hak mendirikan bangunan atau yang disebut dengan HGB harus mengajukan hak guna bangunan kepada instansi terkait dalam hal ini Badan pertanahan Nasional. Setelah HGB diajukan maka pihak BPN akan menganjurkan kepada pemohon untuk mengajukan persetujuan kepada pemerintah selaku pemilik hak pengelolaan. Setelah mendapatkan persetujuan barulah pemilik HGB memiliki hak untuk membangun di atas lahan tersebut sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Masyarakat atau organisasi maupun badan hukum yang telah memiliki HGB yang telah lama mendiami lahan di atas lahan pengelolaan pemerintah tentu telah melakukan pembangunan baik semi permanen maupun bangunan permanen. Adaptasi dan okupasi terhadap area hak pengelolaan membuat rasa hak guna bangunan dapat berubah menjadi hak kepemilikan, hal ini bukan hanya sesuatu harapan saja namun dimuat dalam ketentuan undang-undang.

Sebagai makhluk sosial yang hidup berkembang biak tentu populasi manusia kian bertambah banyak apalagi mengingat waktu 30 tahun bukanlah waktu yang singkat. Perkembangan sosio kultur masyarakat yang berkembang pesat tidak diikuti dengan perkembangan hukum. Kepemilikan HGB terkadang belum begitu dipahami jelas oleh masyarakat, khususnya bagi mereka yang awam hukum.

Keluarga yang mendiami lahan HGB tidak semuanya menjelaskan alas hak kepemilikan atas lahan tersebut kepada anak maupun keturunannya. Tentu mereka bahwa merekalah yang memiliki lahan tersebut.

Masyarakat atau badan hukum baik privat maupun hukum yang memiliki Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan kerap kali mendapatkan permasalahan di masa berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut, bahkan ada yang cenderung belum habis masa HGB nya namun pemilik hak pengelolaan telah mengusir mereka dari lahan di mana HGB itu dimilikinya. Lahan di Waydadi awalnya tanah eks hak guna bangunan (HGB) PT Way Halim nomor ex HGB 25/KD dan ex HGB 26/KD yang tidak lagi diperpanjang sejak 2001. HGB tersebut telah dipecah-pecah kepada masyarakat sebab HGB tersebut diberikan kepada PT. Way Halim sebagai pengembang (*developer*) seperti milik Bainiah yang memiliki sertifikat HGB nomor 877/Kedaton yang dibuat pada tahun 1986.

Terkait aset, tentu secara yuridis normatif pemerintah daerah yang memiliki HPL tersebut dapat saja mengambil lahan tersebut dengan cara membongkar bangunan yang ada, tentu hal ini sangat rancu dan tidak mencerminkan rasa keadilan dan cenderung mengabaikan hak-hak warga Negara. (www.radarlampung.com).

Bangunan Permanen dan telah dihuni sejak lama oleh masyarakat di atas lahan tersebut tentu menjadi polemik baru apabila pemerintah sebagai pemilik HPL atas lahan tersebut untuk melakukan upaya pengusuran ataupun pembongkaran bangunan, asa kepatutan dan demi kepentingan umum tentu merupakan salah satu pijakan bagi pemerintah untuk mengambil upaya pengusuran atau pengambilalihan lahan. Penyelesaian permasalahan secara arif dan bijaksana tentu

sangat diharapkan agar tidak terjadi kekisruhan ditengah-tengah kehidupan berbangsa dan bertanah air.

Perpanjangan HGB merupakan hak prerogatif instansi terkait untuk memperpanjang atau tidak. Namun satu hal yang perlu diperhatikan bahwa masyarakat sebagai warga Negara dilindungi undang-undang untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H Ayat (1) menyebutkan Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis mengajukan proposal penelitian ini dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN ”**.

1.2 Permasalahan Dan Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, penulis bermaksud melakukan suatu penelitian mengenai kelemahan apa saja yang dimiliki oleh pemegang Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut, serta bagaimana solusinya atau perlindungan hukumnya bagi pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut. Pokok permasalahan yang akan dibahas dalam karya tulis ini antara lain :

- a. Bagaimanakah upaya perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ?

- b. Faktor apa saja yang menghambat perpanjangan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan?

Untuk membatasi terlampau luasnya permasalahan dan penelitian dalam penulisan ini, maka penulis perlu untuk membatasi ruang lingkup permasalahan dan penelitiannya pada pemegang hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Hak pengelolaan berdasarkan masalah pertanahan yang dihadapi Masyarakat Kelurahan Way Dadi Bandar Lampung .

- a. Ruang Lingkup Keilmuan

Penelitian ini merujuk pada kajian ilmu Hukum Administrasi Negara khususnya Hukum Agraria.

- b. Ruang Lingkup Kajian

Penelitian ini meneliti tentang faktor-faktor yang menghambat perpanjangan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dalam hal ini Masyarakat kelurahan Way Dadi Bandar Lampung yang memiliki Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan.

1.3. Tujuan Penelitian

- a. Kejelasan perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.
- b. Penerapan perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.

1.4. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan teori, asas, konsep, dasar hukum, prosedur, tata cara, dan lain-lain, perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dikaitkan dengan Hukum Agraria.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat umum yang memiliki hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.