

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan sesuatu yang sangat penting dan memiliki nilai dalam kehidupan masyarakat maka tak heran jual beli tanah terus dilakukan oleh masyarakat karena semakin meningkatnya kebutuhan terhadap tanah. Permasalahan tanah di Indonesia memang sangat pelik, seakan tidak ada ujung pangkalnya. Keluhan masalah pertanahan dirasakan semua orang, mengingat masalah tanah menyangkut hajat hidup orang banyak termasuk hajat orang yang masih hidup maupun yang telah meninggal.<sup>1</sup>

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disebut UUD 1945) dinyatakan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” sehingga Negara mempunyai wewenang mengatur penggunaan tanah. Serta menjaga penggunaan kekayaan alam yang efektif dan efisien. Peran Negara sangat penting untuk melakukan penguasaan terhadap kekayaan alam sebagai wujud pembangunan serta pemeliharaan menuju keadilan dan kemakmuran rakyat.

Hal ini selaras dengan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA), dinyatakan bahwa “atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.<sup>2</sup> Parlindungan menerangkan bahwa “peran Negara bukan memiliki tanah, namun mengarah kepada pemberian wewenang terhadap Negara sebagai organisasi pemegang

---

<sup>1</sup>Mudakir Iskandar, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*, cet.1, ( Jakarta: Lentera Ilmu Cendekia, 2014), hal 3

<sup>2</sup> Indonesia (b), *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Nomor 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 Nomor 104, TLN Nomor 2043, LL SETNEG, Pasal 2.

kekuasaan yang bertanggung jawab terhadap seluruh keperluan rakyat Indonesia pada posisi tertinggi yang dapat mengatur dan merumuskan peraturan yang berkenaan dengan permasalahan yang mencakup pertanahan”.<sup>3</sup>

Berdasarkan ketentuan di atas, UUPA telah memberikan hak-hak bagi subjek hukum lain untuk mendapatkan hak atas tanah. Hal ini tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA bahwa tanah sebagai bagian dari bumi, yaitu “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Atas dasar ketentuan pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>4</sup> Mengenai hak-hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 16 UUPA di mana dikenal adanya jenis-jenis hak atas tanah, antara lain:<sup>5</sup>

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak Memungut Hasil Hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

---

<sup>3</sup> AP. Parlindungan. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 2008).

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cet. 6, (Jakarta:Kencana, 2010), hal 10-11.

<sup>5</sup> Indonesia (b), *loc.cit.*,Pasal 16.

Di antara hak-hak atas tanah tersebut, Hak Guna Bangunan diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Dalam Pasal 35 ayat (1) menerangkan pengertian Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya pada Pasal 35 ayat (2) bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun. Dapat dijabarkan arti Hak Guna Bangunan yakni: <sup>6</sup>

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;
2. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
3. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Guna Bangunan dapat dilakukan di atas tanah, di antaranya:<sup>7</sup>

1. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan  
Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
2. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik  
Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>6</sup> Mudakir Iskandar, *op.cit.*, hal 19-20.

<sup>7</sup> Indonesia (c), *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah*, PP Nomor 40 Tahun 1996, LN Tahun 1996, LL Setkab. Pasal 21.

### 3. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Di antara pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah tersebut, Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak. Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Pemberian Hak Guna Bangunan diberikan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Setelah jangka waktu perpanjangan berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.<sup>8</sup> Jangka waktu perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya. Pembaharuan yang dimaksud adalah pemberian hak atas tanah sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir.<sup>9</sup> Jika jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan belum ada perpanjangan maupun pembaharuan, maka status tanah akan kembali menjadi milik Negara.

Dalam hal mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan, pemegang hak harus memperhatikan jangka waktu serta persyaratan pembaharuan Hak Guna Bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat yang harus dipenuhi Pemberian Hak Guna Bangunan harus didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Sebagai bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>10</sup> Fungsi sertifikat untuk memberikan bukti yang kuat dan lengkap tentang hak-hak pemilik di dalam sertifikat. Oleh karena itu, sertifikat dijadikan sebagai alat bukti yang sah.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> *Ibid.* Pasal 25.

<sup>9</sup> Indonesia (d), *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, PMNA/KPBN Nomor 9 Tahun 1999, Pasal 1 Angka (10)*

<sup>10</sup> Indoneia (c). Pasal 23.

<sup>11</sup> Perangin, Effendi, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cet. Ke-3 (Jakarta : CV.Rajawali, 1992), hal 95.

Penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, Badan Pertanahan Nasional harus memeriksa dan meneliti terkait jangka waktu serta persyaratan yang dimuat dalam permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan. Terlebih Badan Pertanahan Nasional harus penuh pertimbangan yang cukup sebelum menerbitkan keputusan penerbitan sertifikat pembaharuan untuk melindungi hak dan menghindari permasalahan serta kerugian di masa mendatang bagi pemilik atau pihak yang bersangkutan serta menghindari tindakan pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.<sup>12</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, bahwa dalam Putusan Nomor 83 K/TUN/2021 telah terjadi sengketa antara Tahir Ferdian sebagai Penggugat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai Tergugat, dan Wong Ivonne Emmy sebagai Tergugat II Intervensi. Objek gugatan dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2876/Pademangan Barat seluas 1.447 M2, terletak di Jl. Hidup Baru Nomor 8 Kelurahan Pademangan Barat Kecamatan Pademangan Jakarta Utara, yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.

Kasus ini dimulai dari tahun 1990, telah terjadi Jual-Beli antara Wong dan Taher atas SHGB No. 552/Pademangan Barat yang masih terdaftar sebagai pemilik terdahulu atas nama Oey Sui Piauw yang diterbitkan tanggal 25 Oktober 1984. Jual-Beli dituangkan ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 32 tanggal 4 April 1990. Dalam hal ini Taher (*in casu* Penggugat) memegang Asli SHGB No. 552/Pademangan Barat tersebut. Namun, pada tahun 1998 terbit sertifikat pengganti atas SHGB No. 552/Pademangan Barat atas nama Oey menjadi Wong (*in casu* Tergugat II Intervensi) dengan dasar “laporan kehilangan Asli SHGB”.

Faktanya Asli Sertifikat masih dipegang atau disimpan oleh Taher sebagai pembeli. Terkait permasalahan itu, dalam kurun waktu tahun 1993 sampai dengan 2019, sengketa hukum atas SHGB No. 552/Pademangan Barat masih belum selesai. Padahal antara Taher dan Wong telah saling

---

<sup>12</sup> Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik Tanah Negara Dan Tanah Pemda.*(Bandung : Mandar Maju, 2004), hal. 11.

menggugat di Pengadilan dan telah keluar putusan-putusan yang saling kontroversial, di mana memenangkan pihak Tahir sedangkan dipihak lainnya memenangkan Wong. Putusan-putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap di antaranya:

1. Putusan Nomor 96/VIII/Pid.B/1993/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor 130/Pid/1994/PT.DKI Jo. Nomor 1123 K/Pid/1995
2. Putusan Nomor 140/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Bar Jo. Nomor 218/Pdt/1995/PT.DKI Jo. Nomor 2276 K/Pdt/1997 Jo. PK Nomor 461 PK/Pdt/2000
3. Putusan Nomor 188/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor 344/Pdt/1997/PT.DKI Jo. Nomor 330 K/Pdt/2000.

Terkait dengan Putusan Nomor 140/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Bar Jo. Nomor 218/Pdt/1995/PT.DKI Jo. Nomor 2276 K/Pdt/1997 Jo. PK No. 461 PK/Pdt/2000 yang memenangkan pihak Taher (*in casu* Penggugat) untuk mendapatkan hak menempati dan menguasai langsung fisik tanah tersebut maka Taher mengajukan Surat Permohonan Eksekusi Pengosongan yang telah terlaksana dan selesai, sehingga mulai 17 Juli 2019 Taher dapat menempati dan menguasai langsung fisik tanah berikut bangunannya. Ternyata tanpa sepengetahuan Taher telah terbit SHGB No. 2876/Pademangan Barat yang diterbitkan tanggal 03 September 2010 atas nama Wong Ivonne. Faktanya SHGB No. 2876/Pademangan Barat yang diterbitkan berasal dari SHGB No. 552/Pademangan Barat yang berakhir haknya sejak tanggal 24 Oktober 2004. Hal ini telah menimbulkan ketidakpastian hukum dan sangat merugikan yang berpotensi menghilangkan status kepemilikan dan penguasaan Taher terhadap SHGB No. 552/Pademangan Barat. Sehingga prosedur dalam pengajuan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas SHGB No. 2876/Pademangan Barat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Putusan Nomor 83 K/TUN /2021". hal. 7.

Bahwa di antara nikmat-nikmat Allah SWT terhadap hamba-hambanya, di mana urusan-urusan agama dan urusan duniawi mereka tidak akan lurus kecuali dengan pencatatan. Pencatatan dilakukan demi menjaga harta orang lain dan menghindari pertikaian. Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam al-Qur'an Surah al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ.

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu...(QS. al-Baqarah: 282).<sup>14</sup>

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk menganalisis dan meneliti terkait **“Tinjauan Yuridis Pembaharuan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Negara Pada Badan Pertanahan Nasional (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 83 K/TUN/2021)”**.

<sup>14</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, *Qur'an Kementrian Agama In Word*. <https://lajnah.kemenag.go.id>.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat ditarik suatu rumusan masalah yang akan dikaji dalam skripsi ini, yaitu:

1. Bagaimana prosedur pembaharuan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara pada Badan Pertanahan Nasional?
2. Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 83 K/TUN/2021 terkait pembaharuan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara pada Badan Pertanahan Nasional?
3. Bagaimana pandangan Islam terkait prosedur pembaharuan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara pada Badan Pertanahan Nasional (Studi Putusan Nomor 83 K/TUN/2021)?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dengan menelaah judul penulisan hukum di atas, maka dapat kiranya diketahui tujuan dari penelitian yakni:

1. Untuk menganalisis terkait prosedur pembaharuan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Untuk menganalisis terkait pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 83 K/TUN/2021 terkait pembaharuan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara pada Badan Pertanahan Nasional.
3. Untuk menganalisis pandangan Islam terkait pembaharuan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara pada Badan Pertanahan Nasional (Studi Putusan Nomor 83 K/TUN/2021).

## **D. Manfaat Penelitian**

Setiap penelitian dalam penulisan skripsi ini diharapkan akan memberikan manfaat dari penelitian tersebut, yaitu:

### **a) Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tambahan kepada para akademisi, mahasiswa, serta kalangan masyarakat pada umumnya terkait dengan prosedur pembaharuan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara pada Badan Pertanahan Nasional.

b) Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan masukan terhadap penegak hukum dan masyarakat dalam menyelesaikan masalah hukum khususnya mengenai prosedur pembaharuan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara pada Badan Pertanahan Nasional.

**E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang akan diteliti dan merupakan abstraksi dan gejala tersebut. Untuk itu penulis menjadikan kerangka konseptual sebagai pedoman operasional dalam pengumpulan, pengolahan, analisis, dan konstruksi data. Kerangka konseptual yang akan penulis bahas selanjutnya terdiri dari:

1. 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.<sup>15</sup>
2. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan\atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.<sup>16</sup>
3. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.<sup>17</sup>
4. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Indonesia (e), *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 18 Tahun 2021, LN. 2021 Nomor 28, TLN Nomor 6630. Pasal 1 angka 1.

<sup>16</sup> *Ibid.* Pasal 1 angka (4).

<sup>17</sup> Indonesia (b), *loc.cit.*, Pasal 35 ayat (1).

5. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>19</sup>
6. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>20</sup>
7. Perpanjangan Jangka Waktu Hak yang selanjutnya disebut Perpanjangan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir.<sup>21</sup>
8. Pembaharuan Hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah setelah jangka waktu berakhir atau sebelum jangka waktu perpanjangannya berakhir.<sup>22</sup>
9. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintahan Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.<sup>23</sup>
10. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten/Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.<sup>24</sup>

---

<sup>18</sup> Indonesia (f), *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 Nomor 59, Pasal 1 angka (3)

<sup>19</sup> Indonesia (c), *loc.cit.*, Pasal 1 Angka (9)

<sup>20</sup> Indonesia (f), *loc.cit.*, Pasal 1 angka (20)

<sup>21</sup> Indonesia (d), *loc.cit.*, Pasal 1 Angka (9)

<sup>22</sup> *Ibid.* Pasal 1 Angka (10)

<sup>23</sup> Indonesia (f), *loc.cit.*, Pasal 1 angka (22)

<sup>24</sup> *Ibid.* Pasal 1 Angka (23)

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara utama yang digunakan seorang peneliti untuk mencapai suatu tujuan, cara tertentu digunakan setelah peneliti memperhitungkan kelayakkannya ditinjau dari tujuan situasi penelitian. Untuk mencapai apa yang diharapkan dengan tepat dan terarah dalam penelitian, maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang penulis pergunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>25</sup> Penelitian hukum normatif (*legal research*) merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan atau ketetapan pengadilan, perjanjian, teori hukum, dan pendapat para sarjana. Nama lain dari penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum doktrinal yang disebut juga penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan melalui peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait isu hukum yang sedang diteliti terkait prosedur pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara pada Badan Pertanahan Nasional. Pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan ini dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dan telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2014), hal.52.

## 2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku dan segala peraturan terkait atau dokumentasi. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan yang mengikat secara umum (peraturan perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan yang mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang terdiri dari:
  1. Putusan pengadilan:
    - a. Putusan Nomor 215/G/2019/PTUN.JKT
    - b. Putusan Nomor 154/B/2020/PT.TUN.JKT
    - c. Putusan Nomor 83 K/TUN/2021
  2. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah sebagaimana telah dicabut terakhir kali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
  6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang sebagaimana telah dicabut terakhir kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;

- b) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer yang terdiri dari hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti di antaranya buku ilmu hukum, laporan-laporan penelitian hukum, jurnal-jurnal hukum, dan media cetak dan elektronik.
- c) Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah Kamus Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

### 3. Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi dokumen atau bahan pustaka yang merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.<sup>26</sup> Studi pustaka (*bibliography study*) adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.

### 4. Penyajian dan Analisis Data

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberi gambaran-gambaran (*deskripsi*) dengan kata-kata atas temuan, dan karenanya lebih mengutamakan mutu atau kualitas dari data dan bukan kuantitas.

### 5. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam pemahaman hasil penelitian, penulisan ini akan dibagi menjadi beberapa bab yang diantaranya terdiri dari sub-bab. Adapun judul dari penelitian ini adalah “Tinjauan Yuridis Pembaharuan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Negara Pada Badan Pertanahan Nasional (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 83

---

<sup>26</sup> *Ibid.* hal 21.

K/TUN/2021)”. Pembahasan selanjutnya penulis akan membagi menjadi 5 (lima) bab, sebagaimana akan diuraikan sebagai berikut:

### **BAB I**

Merupakan pendahuluan yang didalamnya memuat beberapa sub-bab antara lain: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan;

### **BAB II**

Merupakan Tinjauan Pustaka yang berisi tentang Tanah, Hak Atas Tanah, Hak Guna Bangunan, dan Badan Pertanahan Nasional. Landasan-landasan doktrinal atau teoritis tersebut dapat diambil dari pandangan-pandangan para pakar hukum yang nantinya akan digunakan sebagai pisau analisis pada bab pembahasan;

### **BAB III**

Pembahasan ilmu, pada bab ini merupakan pemecahan dari masalah yang penulis sampaikan di awal dengan memberikan analisa-analisa sesuai dengan teori-teori yang akan penulis sampaikan pada bab sebelumnya;

### **BAB IV**

Dalam bab ini dilakukan pembahasan terkait tinjauan Islam, yang mana akan dijabarkan analisis tentang pemecahan masalah melalui sudut pandang Islam yang tentunya masih memiliki keterikatan dengan topik pembahasan yang akan penulis sampaikan;

### **BAB V**

Pada bab ini tertuang 2 (dua) sub-bab, yaitu sub-bab tentang kesimpulan dan sub-bab tentang saran. Kesimpulan berisi jawaban atas rumusan masalah yang disajikan pada bab pendahuluan. Kesimpulan secara redaksional, berasal dari kajian penulis sebagaimana yang tertuang pada bab pembahasan ilmu dan pembahasan agama. Sedangkan saran adalah rekomendasi yang akan penulis berikan untuk perbaikan sistem hukum terkait kedepannya.