

PENGUNAAN HAK PRIORITAS TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA ¹

Oleh: Gloria Thomas²

Anna S. Wahongan³

Sarah D. L. Roeroe⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana penggunaan hak prioritas terhadap pemegang hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya untuk mendapatkan hak prioritas, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Penggunaan hak prioritas terhadap pemegang hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya sesuai dengan ketentuan pasal 42, Permenag KaBPN Nomor 9 Tahun 1999 masih belum maksimal diterapkan dan dijalankan, sehingga pemegang hak guna bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya merasa tidak mendapatkan keadilan untuk hak-hak yang wajib didapatkan. 2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya untuk mendapatkan hak prioritas hanya dapat dilakukan dengan tindakan preventif sebagai pencegahan melalui aturan dalam peraturan perundang-undangan yang selaras dan tidak tumpang tindih.

Kata Kunci: Hak Prioritas Atas Tanah; Hak Guna Bangunan dan Jangka Waktunya.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum agraria mempelajari dan mengatur masalah tanah, air, dan ruang angkasa. Dari ketiga unsur tersebut yang paling ramai dan paling dominan dibicarakan dalam masyarakat adalah masalah pertanahan. Karena tanah merupakan dasar dari segala dasar aktivitas makhluk hidup, hal ini bukan berarti masalah air dan ruang tidak penting.⁵

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan bangsa sepanjang masa dalam

mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagai secara adil dan merata.⁶

Tanah tidak hanya dijadikan untuk tempat membangun rumah tapi juga memiliki nilai ekonomis yang dapat dijadikan sumber penghasilan dan bersifat komersial. Mengingat bahwa manfaat tanah sangat besar bagi kehidupan manusia, sehingga kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat menjadi suatu keharusan.

Tanah adalah suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupkan kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan hayati sebagai perpangkalan budaya komunitas yang bersangkutan. (Maris R. Ruwastuti)⁷.

Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan salah satu tujuan yang sudah diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33 ayat 3, yang menegaskan bahwa “menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu tanah adalah kebutuhan yang sangat penting bagi manusia.⁸

Persoalan mengenai tanah di Indonesia sepertinya tidak ada habisnya. Semakin tak terbendungnya perkembangan pembangunan yang begitu cepat dan masif di daerah perkotaan, semakin sulit juga penyediaan tanah untuk kebutuhan pembangunan di Indonesia. Dalam pelaksanaan pembangunan di kota besar maka dibutuhkan ketersediaan tanah untuk pelaksanaan operasionalnya.

Penyediaan tanah dari hari ke hari semakin terbatas baik dilihat dari segi kualitas maupun kuantitasnya sedangkan kegiatan terkait pembangunan melesat begitu cepat terutama di

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM 18071101487

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Mudakir Iskandar, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*. Lentera Ilmu Cendekia. Jakarta 2013, Hlm. 1.

⁶ Arie Sukanti Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *Pergulatan dan Pemikiran Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner)*, *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Indonesia, Depok* (2011), Hlm.249

⁷ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 9.

⁸ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 1

daerah perkotaan.⁹ Maka dari itu untuk menangani membeludaknya Hak Milik persorangan atau badan hukum yang nantinya akan mempengaruhi pembangunan fasilitas umum, dengan minimnya ketersediaan lahan di daerah perkotaan maka pemerintah memberikan penyediaan tanah dengan status Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 1 ayat 2 yang memberi wewenang kepada negara untuk: menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹⁰

Pasal 16 ayat 1 UUPA mengatur jenis-jenis hak atas tanah yaitu :

- a. Hak milik,
- b. Hak guna-usaha,
- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53

Diantara hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah Hak Guna Bangunan, yang mengatur secara Khusus tentang Hak Guna Bangunan yaitu Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Pasal 35 UUPA menyatakan :

“Bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang waktu paling

lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”¹¹

Untuk menjamin suatu hak yang dimiliki Hak Guna Bangunan juga mempunyai sertifikat, sebagai alat bukti kepemilikan tanah menurut Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA jo Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang diberikan dengan jangka waktu tertentu.

Dengan adanya jangka waktu tertentu yang diberikan berarti Hak Guna Bangunan dapat menjadi hapus. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, sedangkan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik terjadi dengan Pemberian oleh Pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penggunaan tanah yang dipunyai dengan HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lain-lain.¹² Namun penggunaan tanah dengan HGB dapat hapus karena alasan-alasan tertentu, dalam pasal 40 UUPA yang menyatakan Hak guna-bangunan hapus Karena:¹³

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

- (1) Hak guna bangunan hapus karena:¹⁴
 - a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang hak

⁹ Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, cet 1, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002, hlm. 175.

¹⁰ <https://ngada.org/uu5-1960bt.html> diakses pada hari Selasa, 28 desember 2021, Pukul: 18.09 WIB.

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jil.2, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta 2013 hlm. 16.

¹² H.M. Arba, *Op.Cit.*, hlm. 111

¹³ Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm. 71

¹⁴ *Ibid*

pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

- 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban memegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 3; atau
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan Pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan pasal 20 ayat (2).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

- (1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
- (2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali

kedalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, sedangkan dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dinyatakan untuk permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dapat diajukan oleh Pemegang hak dengan tenggang waktu 2 (dua) tahun, sebelum berakhir jangka waktunya.

Jangka waktu berakhir dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 25 ayat (2) sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Ketentuan dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Jangka Waktu Hak Guna Bangunan :

1. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

2. Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.

3. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

4. Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;

- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Tanah Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya sudah berakhir maka otomatis akan menjadi tanah negara sehingga tanah tersebut tidak melekat sesuatu hak apapun dan dapat dimohonkan haknya oleh siapa saja. Namun walaupun demikian ada yang dimaksud dengan hak prioritas atau hak yang diutamakan.

Terkait pelaksanaan hak prioritas dalam hukum pertanahan sudah diakui eksistensinya, dengan hak prioritas seseorang dapat memperoleh atau dapat kehilangan hak atas tanah dan karena hak prioritas hak atas tanah seseorang dicabut.¹⁵ Pemegang Hak Guna Bangunan memiliki hak prioritas untuk memperpanjang/memperbaharui Hak Guna Bangunan atas bidang tanah yang sama sebelumnya sesuai dengan prinsip yang diatur dalam ketentuan Pasal 42 Permenag KaBPN No. 9 Tahun 1999 yang bunyinya: "Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama". Untuk dapat memiliki kembali hak atas tanah, pemegang hak prioritas harus memenuhi prosedur permohonan hak baru kepada pihak yang berwenang lewat pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Hak Guna Bangunan yang tidak langsung diperpanjang biasanya menjadi pemicu utama konflik di masyarakat terutama dalam bidang pertanahan. Hal ini disebabkan oleh banyaknya pemegang hak guna bangunan yang mengabaikan perpanjangan hak guna bangunan atau bahkan lalai melakukan perpanjangan sehingga mengakibatkan berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan yang dimiliki. Hal tersebut mengakibatkan terjadinya

permasalahan atau sengketa dalam bidang pertanahan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penggunaan hak prioritas terhadap pemegang hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya untuk mendapatkan hak prioritas?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

A. Penggunaan Hak Prioritas Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya

Sebagaimana dimuat dalam alinea ke empat pembukaan UUD 1945 terkait tujuan Negara Indonesia yaitu Negara melalui pemerintah bertanggung jawab untuk melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia termasuk mengupayakan agar kekayaan alam yang ada di Indonesia dipergunakan untuk kesejahteraan Bangsa Indonesia.¹⁶

Negara merupakan organisasi besar seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 1 ayat 2 yang memberi wewenang kepada negara untuk : menentukan dan mengatur tentang hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹⁷ Pasal 16 ayat 1 UUPA mengatur jenis-jenis hak atas tanah yaitu : Hak milik, Hak guna-usaha, Hak guna-bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, dalam penelitian ini hanya akan dibahas mengenai Hak Guna Bangunan, yang mengatur secara khusus tentang hak guna bangunan yaitu pasal 35 sampai dengan pasal 40 UUPA. Pasal 35 UUPA menyatakan:

"Bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan

¹⁵ Tjahjo Arianto, *hasil penelitian Strategis STPN, 2015. prodi4.stpn.ac.id/wp-content/uploads/.../Monografi-Penelitian-Sistematika-2015.pdf* diakses pada tanggal 29 Desember 2021 Pukul 22.45 WITA

¹⁶ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta: 2009, hlm. 81-82.

¹⁷ <https://ngada.org/uu5-1960bt.html> diakses pada hari kamis, 03 Januari 2022

miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang waktu paling lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”¹⁸

Untuk menjamin suatu hak yang dimiliki Hak Guna Bangunan juga mempunyai sertifikat, sebagai alat bukti kepemilikan tanah menurut Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA jo Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang diberikan dengan jangka waktu tertentu.

Adanya jangka waktu tertentu yang diberikan berarti Hak Guna Bangunan dapat menjadi hapus. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Tanah Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemeberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, sedangkan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik terjadi dengan Pemberian oleh Pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penggunaan tanah yang dimiliki dengan Hak Guna Bangunan adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lain-lain.¹⁹ Namun penggunaan tanah dengan Hak Guna Bangunan dapat hapus karena alasan-alasan tertentu, dalam pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan hak guna-bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir; dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; dicabut untuk kepentingan umum; ditelantarkan; dan tanahnya musnah.²⁰

Berdasarkan ketentuan diatas terkait hapusnya hak guna bangunan karena jangka waktu yang berakhir seringkali menjadi sumber permasalahan dan sengketa bagi pemegang hak guna bangunan.

Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa “Hapusnya hak guna bangunan atas tanah negara

mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara, namun hak bekas pemegang hak guna bangunan tersebut tidak serta merta hilang”. Bahwa selain itu, bekas pemegang hak guna bangunan memiliki Hak Prioritas untuk memperpanjang/ memperbaharui hak guna bangunan atas bidang tanah yang sama sesuai dengan prinsip yang diatur dalam ketentuan Pasal 42, Permenag KaBPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan: “Sesudah jangka waktu hak guna bangunan atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama”.

Melihat ketentuan di atas dapat dipahami bahwa tidak ada konsistensi atas peraturan yang satu dengan yang lainnya sehingga ada pertentangan dan benturan atas ketentuan tersebut. Sehingga dalam kenyataan hal ini menjadi salah satu faktor utama penyebab terjadinya permasalahan dan sengketa terkait Hak Guna Bangunan (HGB).

Berdasarkan hal diatas dapat kita lihat pada sengketa hak guna bangunan atas tanah berakhir jangka waktunya yang menimpa PT. Karet Mantep dan PT. Sembada Maju Sentosa. Dalam hal ini PT. Karet Mantep menyatakan obyek sengketa merupakan pemegang hak atas obyek tersebut berdasarkan sertifikat hak guna bangunan No. 4 tahun 1985 dan sertifikat hak guna bangunan No. 7 tahun 1990 atas nama PT. Sembada Maju Sentosa. Namun ada pihak lain yaitu Padlansyah yang menyatakan memiliki hak milik atas obyek tersebut, melalui warisan dari orang tuanya bernama Muriadi bin Iman, Padlansyah telah mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin yang berlokasi di Jln. Tirta Darma (PDAM), Rt. 9 No. 19, Kota Banjarmasin. Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin menolak keinginan Padlansyah karena obyek sengketa sudah terdaftar dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4 tahun 1985 atas nama PT. Karet Mantep dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7 tahun 1990 atas nama PT. Sembada Maju Sentosa. Namun Padlansyah tidak terima atas penolakan tersebut sehingga mengajukan gugatan ke pengadilan, dimana dalam perkara pengadilan hakim menyatakan bahwa obyek sengketa merupakan hak Padlansyah dengan pertimbangan bahwa PT. Karet Mantep dan PT. Sembada Maju Sentosa lalai dalam melakukan perpanjangan hak guna bangunan sehingga sertifikat hak guna bangunan yang dimiliki PT. Karet

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*, jld 1, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 16.

¹⁹ H.M. Arba, *Op.Cit.*, hlm. 111

²⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm. 71

Mantep dan PT. Sembada Maju Sentosa telah habis jangka waktunya atau berakhir.²¹

Bekas pemegang hak atas tanah hak guna bangunan yang habis jangka waktunya secara otomatis menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara dan mereka ingin memiliki kembali tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara tersebut meskipun mereka tidak dapat melakukan perpanjangan hak, tetapi mereka tetap dapat memiliki kembali tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara tersebut, yaitu dengan prioritas (yang utama) yang selaku bekas pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut dikarenakan adanya hak prioritas yang merupakan hak yang dimiliki oleh bekas pemegang hak untuk lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali kepada bekas pemegang hak tersebut.²²

Terkait hal ini skala prioritas adalah daftar nama yang harus didahulukan guna mendapatkan suatu hak, urutan pertama adalah bekas pemegang hak, urutan kedua adalah ahli waris dan urutan ketiga adalah Negara Indonesia.²³ Berdasarkan uraian kasus yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat diketahui bahwa bekas pemegang hak berhak untuk memperoleh kembali tanah hak guna bangunan yang telah habis jangka waktunya.

Pada umumnya, Badan Pertanahan Nasional tidak mengatur secara khusus prosedur mengenai prioritas. Akan tetapi mengenai penentuan hak prioritas atas tanah berupa hak guna bangunan yang habis jangka waktunya tergantung pada 3 (tiga) hal, yaitu subjek hak, alat bukti dan penggunaan lahan.²⁴ Penentuan hak prioritas atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang habis jangka waktunya tergantung pada 3 (tiga) hal, yaitu:

1. Subjek hak: dalam hal siapa yang mengajukan permohonan hak, biasanya subjek hak adalah yang namanya tercatat di dalam sertifikat (bekas pemegang hak). Akan tetapi, apabila bekas pemegang hak sudah meninggal dan mempunyai ahli waris, maka ahli waris dapat menjadi subjek hak untuk mengajukan permohonan hak dan jika dalam kondisi bekas pemegang hak dan ahli waris tidak ada, maka tanah tersebut dikuasai oleh Negara.
2. Alat bukti: subjek hak yang mengajukan permohonan hak harus dapat membuktikan

bahwa ia benar-benar berhak atas tanah tersebut.

3. Penggunaan lahan: dipergunakan sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan.²⁵

Pasal 36 UUPA jo Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 jo Pasal 32 Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan Kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia pula. Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999: sebelum mengajukan permohonan, pemohon harus menguasai tanah yang dimohonkan dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik. Status Hak Guna Bangunan atas tanah negara dapat dicabut atau dibatalkan oleh Negara atau Badan Pertanahan Nasional memberikan hak baru kepada seseorang warga negara yang telah memenuhi syarat data yuridis dan data fisik.

Prosedur untuk perseorangan memperoleh kembali Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, antara lain:²⁶

1. Pemegang Hak Guna Bangunan sebagai Pemohon mendatangi Kantor Pertanahan setempat.
2. Pemohon mengisi formulir Permohonan Hak.
3. Pemohon melampirkan surat, dokumen untuk memenuhi Data Administrasi seperti *fotocopy* Kartu Tanda Penduduk, *fotocopy* Kartu Keluarga.
4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh Petugas loket (jika merupakan badan hukum)
5. Pemohon melampirkan surat, dokumen, untuk memenuhi Data Yuridis dan Data Fisik seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan, Bukti lunas Pajak Bumi Bangunan tahun terakhir, Peta Bidang Tanah dan Surat Pernyataan Pengusaan Fisik yang telah diisi oleh Pemohon.
6. Dilakukan *verifikasi* data melalui sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) oleh petugas, lalu mengenai verifikasi Data Yuridis dan Data Fisik diperiksa oleh Petugas Konstatasi. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah: "Petugas Konstatasi adalah petugas yang melaksanakan pemeriksaan data fisik maupun data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah yang sudah pernah terdaftar dan perpanjangan

²¹ Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 54/PDT/2017/PT BJM.

²² Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, 2016. Hlm. 202

²³ *Ibid*, hlm. 203

²⁴ Hasil wawancara dengan Zacharias Mangoto, A. Ptnh. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Tenggara Provinsi Sulawesi Utara.

²⁵ *Ibid*

²⁶ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola Surabaya, 2002, hlm. 71-74

serta pembaharuan hak atas tanah, kecuali Hak Guna Usaha.”

7. Petugas Konstatasi membuat Risalah Pemeriksaan Tanah setelah selesai melakukan pemeriksaan atas Hak Guna Bangunan tersebut, sesuai dengan Pasal 29 Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, risalah tersebut menjelaskan mengenai:

- a. Uraian atas hak yang akan ditetapkan;
- b. Uraian atas data pendukung berkas permohonan;
- c. Dasar hukum atas penetapan hak
- d. Uraian dan telaahan atas subyek hak
- e. Uraian dan telaahan atas obyek hak
- f. Analisa hak atas tanah yang akan ditetapkan.
- g. Kesimpulan²⁷

Diadakan Rapat yang menentukan apakah akan diproses/direkomendasi atau tidak dapat diproses lebih lanjut (rapat untuk memutuskan setelah dilihat dari data fisik, data yuridis, dan data administrasi). Hasil dari rapat mengenai keputusan permohonan hak si Pemohon dikabulkan atau ditolak. Apabila dikabulkan maka akan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak, setelah terbit dilanjutkan ke proses Pendaftaran Tanah untuk segera didaftarkan di pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat. Apabila dari hasil pemeriksaan tersebut tidak memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah ditentukan, permohonan hak akan ditolak dan Petugas Konstatasi tidak akan merekomendasikan untuk diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak. Petugas Konstatasi akan memberikan pendapat/ pertimbangan lain. Prosedur pemecahan bidang tanah berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara:

1. Pemohon telah memperoleh kembali sertipikat hak guna bangunan melalui Surat Keputusan Pemberian Hak.
2. Pemohon mengisi formulir Permohonan Hak yang diajukan untuk pemecahan hak atas tanah atas subjek yang sama.
3. Pemohon melampirkan surat, dokumen untuk memenuhi data administrasi seperti *fotocopy* Kartu Tanda Penduduk, *fotocopy* Kartu Keluarga.
4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh Petugas loket (jika merupakan badan hukum)
5. Pemohon melampirkan surat, dokumen, untuk memenuhi Data Yuridis dan Data Fisik seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan yang akan dilakukan

pemecahan hak atas tanah, Bukti Lunas Pajak Bumi Bangunan tahun terakhir, Peta Bidang Tanah dan Surat Pernyataan Pengusaan Fisik yang telah diisi oleh Pemohon.

6. Dilakukan *verifikasi* data melalui sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) oleh petugas. Kemudian diterbitkan 2 (dua) sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Subjek yang sama dan sertifikat.²⁸

Kedudukan hak prioritas yang dimiliki pemegang hak guna bangunan yang habis jangka waktunya lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali karena meskipun tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara telah habis jangka waktunya, lalu haknya telah hapus dan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara, tetapi secara keperdataan tetap milik pemegang hak guna bangunan yang habis jangka waktunya. Pemegang hak guna bangunan yang habis jangka waktunya mempunyai hak prioritas untuk memohonkan tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara agar diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diberikan oleh Negara sesuai kewenangan yang dimiliki Negara melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Selain menjadi sumber sengketa dan permasalahan, penggunaan hak prioritas terhadap pemegang hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya melahirkan kepastian hukum terkait masalah hak prioritas dalam mendapatkan hak guna bangunan yang sebelumnya telah dimiliki oleh pemegang hak. Tentunya ini menjadi wajah bagi penegakan hukum di Indonesia, sebagaimana yang terjadi bahwa dalam praktek dan kenyataan aturan tidak diindahkan dan tidak dijalankan dengan baik dan sesuai hukum positif.

B. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya

Indonesia merupakan negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan salah satu tujuan dan cita-cita bangsa Indonesia untuk diwujudkan menjadi sebuah kenyataan. Untuk tercapainya keadilan sosial bagi masyarakat dibidang

²⁷ *Ibid*, hlm. 72

²⁸ Andreylla Nusa, Efektivitas Penggunaan Hak Prioritas Dalam Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya, Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, 2021. Hasil wawancara dengan Zacharias Mangoto, A. Ptnh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Tenggara Provinsi Sulawesi Utara.

pertanahan diatur dalam Undang- Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Memang di dalam pasal 33 ayat (3) ini tidak menyebutkan tentang tanah, namun tanah merupakan salah satu bagian di dalamnya. Ketentuan mengenai tanah diatur dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Mengingat tanah merupakan salah satu kebutuhan utama dan mendasar bagi kehidupan umat manusia, maka pengaturan atas tanah perlu diperketat dan dilengkapi dengan sebaik mungkin, sehingga permasalahan dan sengketa atas tanah bisa diminimalisir dan ditangani dengan baik, serta dapat tercapainya keadilan sosial dan perlindungan bagi hak-hak subyek hukum.

Kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat dan ketersediaan tanah yang semakin berkurang menimbulkan masalah yang serius dan mengganggu jalannya pemerintahan dalam bidang pembangunan bagi kemajuan bangsa dan negara.

Perlindungan hukum menjadi salah satu cara untuk menciptakan keadilan sosial bagi setiap subyek hukum dan kepastian hukum dalam menjalankan segala aktifitas dan pekerjaan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara.

Teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon didapat melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan putusan pengadilan. Sedangkan menurut Mochtar Kusumaatmadja hukum tidak hanya sebagai suatu kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tapi harus pula mencakup lembaga dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan bernegara. Bahwa hukum berfungsi sebagai sarana pembaharuan masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya ketertiban, kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Oleh karena itu, perlu adanya peraturan-peraturan yang berlaku bagi seluruh masyarakat Indonesia, supaya terciptanya ketertiban karena ketertiban merupakan syarat pokok bagi adanya suatu masyarakat yang teratur, terutama mengenai pertanahan yang selalu terdapat permasalahan yang timbul atas tanah tersebut.²⁹

Indonesia sebagai Negara Hukum memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negaranya dalam rangka pemenuhan kebutuhan mendapatkan, mempunyai dan

menikmati hak milik berupa rumah sebagaimana termuat dalam Pasal 28 H ayat (1) dan ayat (4) UUD 1945, maka sudah seharusnya Indonesia memberikan jaminan dan perlindungan kepada pemegang hak guna bangunan yang habis jangka waktunya untuk dapat memperoleh kembali haknya.

Jika dikaitkan dengan teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.³⁰

Prinsip perlindungan hukum yang ada di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila sebagai dasar negara. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan kekuatan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.³¹

Berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya untuk mendapatkan hak prioritas, pemerintah yang diberikan wewenang harus memberikan keputusan yang seadil-adilnya menurut hukum positif yang ada sehingga masyarakat merasakan wujud keadilan dan dapat menikmati apa yang menjadi hak-haknya dibangsanya sendiri. Selain itu bagi subyek hukum yang menurut pemerintah berhak memperoleh hak prioritasnya harus diberikan kesempatan untuk mendapatkan status hak baru atas obyek yang menjadi haknya.

Hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hak milik, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA, serta dengan adanya ketentuan Undang-Undang dan Penetapan Pemerintah dapat terjadi hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (2) UUPA. Hak milik termasuk ke dalam hak-hak atas tanah primer dan bersifat tetap, artinya hak atas tanah berupa hak milik hanya diberikan oleh Negara dan hak milik akan tetap ada selama UUPA masih berlaku.

²⁹ Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bina Cipta, Bandung: 1970, hlm. 2-3.

³⁰ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya: 1987. Hlm.29.

³¹ *Ibid.* Hlm. 25

Adapun bentuk perlindungan hukum preventif bagi pemegang hak guna bangunan yang habis jangka waktunya untuk mendapatkan hak prioritas yaitu dengan mengajukan permohonan hak guna bangunan berdasarkan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Pasal 132 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan memenuhi persyaratan:

1. Dalam mengajukan permohonan hak guna bangunan:
 - a. Untuk memenuhi data administrasi (biodata): pemegang hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya melampirkan Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga.
 - b. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh Petugas loket (jika merupakan badan hukum)
 - c. Untuk memenuhi data yuridis dan data fisik terkait hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya, yang akan diperiksa kelengkapan dan kebenaran berupa:
 - a) Melampirkan surat/dokumen dasar penguasaan hak yang dimiliki seperti sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b) Melampirkan Surat Ukur/Gambar Situasi untuk mengetahui letak, batas-batas dan luas tanah dan bangunan;
 - c) Keterangan mengenai jenis tanahnya, yaitu non pertanian;
 - d) Melampirkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk mengetahui Rencana penggunaan tanah, yaitu diperuntukkan sebagai rumah tinggal;
 - e) Keterangan mengenai status tanah, yaitu tanah Negara.
 - d. Melampirkan keterangan lain-lain berupa:
 - a) Keterangan dari mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki sebagai pemohon hak guna bangunan, termasuk bidang tanah hak guna bangunan yang akan dimohonkan;

b) Keterangan lain yang dianggap perlu untuk dilampirkan.

2. Pada sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) dilakukan verifikasi data yuridis dan data fisik oleh petugas konstataasi. Setelah selesai diperiksa melalui pengukuran, petugas konstataasi akan membuat risalah pemeriksaan tanah sesuai dengan Pasal 29 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. Kemudian diadakan Rapat untuk menentukan apakah permohonan dapat diproses/direkomendasi atau tidak. Apabila dikabulkan, maka diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) dan dilanjutkan ke proses pendaftaran tanah secara pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 132 ayat (1) Permenag KaBPN No. 3 Tahun tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak merupakan pendaftaran hapusnya hak yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak baru yang diberikan atas tanah yang sama kepada bekas pemegang hak. Sehingga diterbitkannya sertifikat hak guna bangunan baru dengan nomor hak baru sebagai alat bukti yang kuat selaku pemegang hak guna bangunan yang habis jangka waktunya sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah hak guna bangunan tersebut sesuai pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria.

Bentuk perlindungan hukum represif terhadap pemegang hak guna bangunan yang habis jangka waktunya untuk mendapatkan hak prioritas yaitu mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal tersebut karena yang menjadi sengketa dalam penelitian ini adalah Hak Guna Bangunan yang tidak langsung diperpanjang seringkali menjadi pemicu konflik di masyarakat, kenyataan yang ada banyak pemegang hak guna bangunan yang sering mengabaikan waktu perpanjangan hak guna bangunan atau lalai dalam melakukan perpanjangan

sehingga mengakibatkan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) yang di miliki.

Guna untuk memperoleh perlindungan hukum represif maka pemegang hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya dapat mengajukan gugatan melalui pengadilan. Tahap pertama yang dapat dilakukan adalah mengajukan gugatan perdata dengan melakukan pendaftaran gugatan ke pengadilan. Menurut Pasal 118 ayat (1) HIR, pendaftaran gugatan itu diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan kompetensi relatifnya. Kompetensi relatif yang dimaksud yang dimaksud adalah untuk menentukan pengadilan negeri pada daerah mana yang berwenang menangani perkara perdata yang ingin diajukan tersebut. Cara menentukan kompetensi relatif tersebut yaitu, berdasarkan tempat tinggal tergugat (pihak yang digugat dalam perkara) atau berdomisili hukum yang ditunjuk dalam perjanjian. Gugatan tersebut hendaknya diajukan secara tertulis, ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya, dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Pendaftaran gugatan ini dapat dilakukan di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.³²

Proses dalam pengadilan Hakim tidak akan langsung mengadili perkara tersebut, dalam hal ini Hakim Pengadilan Negeri akan mengusahakan perdamaian terlebih dahulu melalui mediasi. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Mediasi merupakan suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan bagi kedua belah pihak. Pihak ketiga yang membantu menyelesaikan sengketa tersebut dengan mediator. Pihak mediator tidak mempunyai kewenangan untuk memberi putusan terhadap sengketa tersebut, melainkan hanya berfungsi untuk membantu dan menemukan solusi terhadap para pihak yang bersengketa tersebut. Pengalaman, kemampuan dan integritas dari pihak mediator tersebut diharapkan dapat mengefektifkan proses negosiasi di antara para pihak yang bersengketa.³³

Apabila upaya perdamaian yang dilakukan oleh Hakim Pengadilan Negeri tetap tidak mendapatkan titik terang dan tidak bisa menyelesaikan sengketa, maka dalam hal ini perkara dilanjutkan dengan sidang gugatan perdata

melalui Pengadilan Negeri. Oleh karena sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat, atau diselesaikan melalui lembaga sosial atau oleh pemuka masyarakat atau juga melalui badan-badan peradilan. Maka dalam rangka proses penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh pemerintah melalui jalur litigasi dilakukan melalui lembaga peradilan, sehingga terciptanya rasa keadilan bagi pihak yang merasa telah dirugikan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penggunaan hak prioritas terhadap pemegang hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktunya sesuai dengan ketentuan pasal 42, Permenag KaBPN Nomor 9 Tahun 1999 masih belum maksimal diterapkan dan dijalankan, sehingga pemegang hak guna bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya merasa tidak mendapatkan keadilan untuk hak-hak yang wajib didapatkan. Hal ini menjadi salah satu pemicu terjadinya konflik atau sengketa dibidang pertanahan khususnya tentang Hak Guna Bangunan yang seharusnya bertujuan untuk mensejahterakan rakyat namun pada kenyataannya menjadi sumber ketidakadilan.

2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya untuk mendapatkan hak prioritas hanya dapat dilakukan dengan tindakan preventif sebagai pencegahan melalui aturan dalam peraturan perundang-undangan yang selaras dan tidak tumpang tindih. Mengajukan permohonan hak guna bangunan berdasarkan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Pasal 132 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melalui tindakan represif dalam penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan di pengadilan, sehingga dapat diputus dengan seadil-adilnya.

B. Saran

1. Terkait pelaksanaan hak prioritas harus lebih diperhatikan oleh pemerintah dan pihak yang terkait, koordinasi dan regulasi harus semakin diperbaharui agar tidak mengenyampingkan hak-hak yang seharusnya didapatkan oleh subyek hukum dalam kepemilikan hak atas tanah. Sehingga hak prioritas dapat terlaksana dan kepentingan pemegang hak atas tanah hak guna bangunan dapat dijamin negara.

³² <https://pn-jakartatimur.go.id/baru/hukum/mekanisme-gugatan-sederhana.html>, diakses pada 15 Januari 2022

³³ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 42.

2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya harus menjadi prioritas dalam penerapannya, sehingga dengan adanya perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna bangunan maka kesejahteraan pun akan semakin meningkat dan cita-cita Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentang bumi, air dan kekayaan alam dikuasi negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dapat tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Arie Sukanti Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *Pergulatan dan Pemikiran Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner)*, Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Indonesia, Depok (2011)
- Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, cet 1, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksananya, jld 1*, Jakarta: Djambatan, 2003
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jil.2, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta 2013
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola Surabaya, 2002
- Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bina Cipta, Bandung: 1970
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992
- Munir Fuady, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, 2016

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 54/PDT/2017/PT BJM

INTERNET

- <https://ngada.org/uu5-1960bt.html>
- <https://pn-jakartatimur.go.id/baru/hukum/mekanisme-gugatan-sederhana.html>
- Tjahjo Arianto, hasil penelitian Strategis STPN, 2015.