

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Sumber kekayaan, kesejahteraan dan kehidupan suatu negara pada hakikatnya bersumber dari tanahnya. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi bagi kehidupan, tetapi juga menyediakan sumber daya alam bagi masyarakat berkaitan erat dengan kemanusiaan.<sup>1</sup> Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) menetapkan berbagai jenis hak atas tanah. Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai salah satu hak atas tanah primer yang telah ada sejak lama dan memberikan kewenangan untuk memanfaatkan tanah.<sup>2</sup>

HGB sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UUPA memiliki jangka waktu awal selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, serta dapat diperbarui kembali sesuai ketentuan yang berlaku. Sebagai upaya menjamin kepastian hukum yang kuat dan jaminan hak bagi pemegang HGB, setiap pemberian perpanjangan maupun pembaruan HGB wajib didaftarkan terlebih dahulu di Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang berwenang menyelenggarakan administrasi pertanahan di Indonesia.

Permasalahan pertanahan sering muncul, terutama yang berkaitan dengan ketidakpastian status tanah, kesalahan administratif, maupun adanya sengketa kepemilikan. Salah satu contoh konkret dari permasalahan adalah sengketa

---

<sup>1</sup> Iwan Permadi, Irsyadul Muttaqin, “Potensi Sengketa Hak Atas Tanah Di Indonesia,” *Justisi* 9, no.2 (2023) : hlm. 201-202

<sup>2</sup> Dina Catur Ayu Ningtyas, “Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Didasari UUPA,” *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* 3, no. 1 (2023) : hlm.30

pertanahan di wilayah Darmo Hill yang berkaitan dengan status tanah bekas *Eigendom Verponding*. *Eigendom Verponding* merupakan produk hukum pertanahan warisan kolonial Belanda yang telah mengalami perubahan seiring dengan peralihan sistem hukum pertanahan di Indonesia pasca kemerdekaan.

*Eigendom Verponding* dalam hukum pertanahan Indonesia didefinisikan sebagai hak tanah yang berasal dari hak-hak barat dan diterbitkan zaman Belanda untuk warga negara Indonesia.<sup>3</sup> Hukum barat yang diberlakukan pada masa kolonial tidak mengakomodasi kepentingan rakyat Indonesia, pemerintah menetapkan UUPA untuk menghapus dualisme hukum pertanahan dan membentuk sistem hukum pertanahan nasional yang bersatu, berlandaskan hukum adat dan disesuaikan dengan perkembangan masyarakat.

UUPA juga menetapkan masa peralihan hukum agraria, termasuk pengaturan bahwa hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang berasal dari konversi hak barat, berakhir paling lambat pada 24 September 1980 dan setelah tanggal tersebut hak atas tanah secara hukum menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.<sup>4</sup> Tanah yang tidak dikonversi dan kemudian dikuasai oleh negara tidak berarti menjadi milik negara, melainkan berada dalam penguasaan negara untuk diatur pemanfaatannya.

Negara memberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas

---

<sup>3</sup> Sri Hajati *et al.*, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan* (Surabaya: Airlangga University Press, 2020), hlm.289.

<sup>4</sup> Farah Diba Maharani, Teddy Anggoro, “Keberlakuan *Eigendom Verponding* Pada Tanah Negara Yang Penguasaan Fisiknya Dikuasai Oleh Penggarap (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/PDT/2022),” *Indonesia Notary* 5, No. 1 (2024): hlm.3.

pemegang hak atas tanah, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat (sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria). Tanah bekas hak barat atau *Eigendom Verponding* dapat diberikan hak sesuai ketentuan UUPA, dengan kewajiban bagi pemegang hak untuk mengelola, menjaga dan mendaftarkan tanahnya.<sup>5</sup> Tanah yang berasal dari *Eigendom Verponding* setelah berlakunya UUPA harus dikonversi, yang artinya tanah bekas *Eigendom Verponding* dapat beralih menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai. Ketentuan peralihan UUPA, hak *Eigendom Verponding* dikonversi berdasarkan subjek pemegang hak dan peruntukan tanah, sehingga memberikan kepastian hukum dan menyesuaikan dengan sistem hukum pertanahan nasional.<sup>6</sup>

Konversi hak lama acuan UUPA menetapkan bahwa hak atas tanah yang telah ada sebelum undang-undang ini berlaku harus disesuaikan dengan jenis hak yang diatur dalam Pasal 16 UUPA. Pemerintah mengeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP No. 10 Tahun 1961 dan mengatur secara lebih sistematis prosedur pendaftaran tanah,

---

<sup>5</sup> Frando Pranata Sihombing, Endang Pandamdari, "Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara Bekas *Eigendom Verponding* Di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat," *Jurnal Hukum Adigama* 4, no. 2 (2021) : hlm.361-362.

<sup>6</sup> Suwito, M. Khoidin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Negara Bekas *Eigendom Verponding**, (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2023), hlm.77

termasuk perubahan hak lama menjadi hak baru sesuai UUPA, guna mendukung terlaksananya konversi hak-hak lama secara tertib.<sup>7</sup>

Permasalahan pertanahan muncul bermula di wilayah Darmo Hill, setelah PT Pertamina mengajukan klaim bahwa sebagian tanah di wilayah tersebut merupakan bagian dari bekas *Eigendom Verponding* berdasarkan perjanjian antara pemerintah dan PT Shell pada tahun 1965. Tahun 2010 PT Pertamina mengajukan klaim atas lahan seluas 220,4 hektar. Klaim tersebut berdampak pada penundaan dan penolakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) bagi masyarakat, yang telah menempati dan menguasai tanah tersebut ditunda/ditangguhkan pelayanannya oleh Badan Pertanahan Surabaya 1.

Merujuk pada prinsip pengawasan pelayanan publik yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, setiap penghentian pelayanan pertanahan oleh instansi yang berwenang semestinya didasarkan pada bukti klaim yang dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis, bukan semata-mata atas dasar dokumen historis yang belum terverifikasi kebenarannya.

Tahun 2020 PT Pertamina belum mampu menunjukkan bukti yang dapat dipertanggungjawabkan mengenai keberadaan hak *Eigendom Verponding* atas tanah tersebut. Tahun 2023, Pertamina mengirim surat verifikasi batas tanah.

---

<sup>7</sup> Glenn Richard Pandelaki, Ronny A Maramis, Deasy Soeikromo, "Kajian Hukum Pemberian Hak Atas Tanah Negara Bekas *Eigendom Verponding* Menjadi Hak Milik," *Journal Of Social Science Research* 5, no.5 (2025): hlm.6-7,

BPN menanggukkan seluruh pengajuan hak atas tanah di wilayah tersebut dan penolakan ini mencakup permohonan perpanjangan jangka waktu HGB.<sup>8</sup>

Permohonan perpanjangan HGB diajukan kepada Kantor Pertanahan kabupaten/kota sebagai instansi yang berwenang dalam memberikan HGB sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 16 tahun 2022 (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN 16/2022) mengatur tentang pelimpahan kewenangan penetapan hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah.

Kewenangan tersebut pada prinsipnya merupakan sarana penyelenggaraan kewenangan negara untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum kepada pemegang HGB.<sup>9</sup> Penundaan dan penolakan perpanjangan jangka waktu HGB tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang HGB serta bertentangan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28D ayat (1) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “ Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Penulis memandang penting berdasarkan uraian di atas untuk menganalisis terkait dengan keabsahan tindakan BPN Surabaya 1 serta mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi pemegang HGB yang dirugikan.

---

<sup>8</sup> Rama Indra, “ Begini Awal Mula Lahan 220 Hektare di Darmo Hill Surabaya Jadi Sengketa ”, *beritajatim.com (online)*, 23 September 2025, dalam <https://beritajatim.com/begini-awal-mula-lahan-220-hektare-di-darmo-hill-surabaya-jadi-sengketa>, diakses pada 19 Februari 2026.

<sup>9</sup> Ina Widiastuti, Muh. Afif Mahfud, “Pelaksanaan Pasal 35 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria,” *Notarius* 17, no. 2 (2024): hlm.965.

Penelitian ini dituangkan dalam skripsi berjudul **"Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Di Wilayah Darmo Hill Yang Tidak Dapat Memperpanjang Hak Guna Bangunan Oleh Kantor Pertanahan Surabaya 1"**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang permasalahan di atas, dalam penelitian penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan penolakan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Wilayah Darmo Hill oleh kantor pertanahan Surabaya 1?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan di wilayah Darmo Hill yang tidak dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan oleh kantor pertanahan Surabaya 1?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini disebutkan berikut:

1. Menganalisis terkait dengan keabsahan penolakan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) di wilayah Darmo Hill oleh Kantor Pertanahan Surabaya 1.
2. Menganalisis perlindungan hukum pemegang Hak Guna Bangunan di wilayah Darmo Hill yang tidak dapat memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan oleh Kantor Pertanahan Surabaya 1.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Penulisan terhadap skripsi ini diharapkan mempunyai manfaat :

### a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembang ilmu hukum, khususnya hukum agraria dan menjadi sumber pemikiran baru bagi pembaca.

### b. Manfaat Praktis

1. Sebagai tambahan referensi bagi mahasiswa yang ingin melakukan penelitian serupa, khususnya dengan topik Hak Guna Bangunan.
2. Bagi penulis, penelitian ini sebagai pemenuhan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum

## 1.5 Keaslian Penelitian

| No. | Nama Penulis, Tahun Judul                                                                                                                               | Rumusan Masalah                                                                                                                                                                                                                              | Hasil Pembahasan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Perbedaan                                                                                                                                                                                                  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <i>Kristina Dwi Jayanti</i> ( 2024 )<br>“ Perlindungan Hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah dalam pendaftaran tanah” | 1. Bagaimana pemegang hak atas tanah mendapatkan perlindungan hukum sebagai alat bukti kepemilikan?<br>2. Apa saja tantangan dan solusi yang dapat dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sebagai alat | Berdasarkan hasil penelitian, para pemegang hak atas tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum melalui pengawasan Badan Pertanahan Nasional (BPN), penerbitan sertipikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah, serta tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bersama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa sertipikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, berperan penting dalam mencegah sengketa kepemilikan, sekaligus | Fokus penelitian ini terkait dengan perlindungan hukum secara umum khususnya bagi pemegang hak atas tanah melalui pendaftaran dan sertifikat tanah yang berdasarkan peraturan pemerintah No. 18 tahun 2021 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                            | bukti kepemilikan?                                                                                               | mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak. <sup>10</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | Fitriani Rahma Tamsil Rachman (2020) “Analisis Yuridis Putusan Ptun Surabaya Nomor 79/G/2018/Ptun .Sby Dan 18/B/2019/Pt.T un.Sby Tentang Penolakan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengeloalaan Milik Pt. Maspion Oleh Walikota Surabaya “ | 1.Bagaimana Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara?<br>2. Apa Akibat Hukum yang terjadi?                       | Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa pokok sengketa terletak pada penolakan permohonan perpanjangan HGB dengan alasan tanah akan dipergunakan sendiri, pasal 3 perjanjian penyerahan Penggunaan Tanah (PPPT) secara tegas memberikan hak prioritas perpanjangan HGB kepada PT Maspion. Keputusan penolakan yang dituangkan dalam bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dinilai bertentangan dengan asas kepercayaan dan asas pengharapan yang layak, yang merupakan bagian dari asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b UU Peratun, sehingga mengandung cacat yuridis. <sup>11</sup> | Fokus penelitian ini terkait menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding (PTTUN) , serta menelaah akibat hukum yang timbul dari putusan PTTUN bagi PT. Maspion dan Walikota Surabaya. |
| 3. | Deby Wulandari ( 2020) “ Kepastian Hukum Jangka Waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Hak Guna Bangunan Di Atas Hak                                                                                                                                   | 1. Bagaimana konsep Perjanjian Penggunaan Tanah dalam Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan | Hasil penelitian menjelaskan kepastian hukum HGB di atas HPL sangat lemah dikarena kan HPL Lebih Kuat dimana Kedudukan hukum pemegang Hak Pengelolaan (HPL) dianggap lebih kuat, sehingga perpanjangan HGB sangat bergantung pada persetujuan pemegang HPL.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fokus penelitian ini Fokus pada Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) dan juga terkait kepastian                                                                                                                               |

<sup>10</sup> Kristin Dwi Jayanti, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah” (Universitas Islam Sultan Agung ( UNISSULA ), 2024), hlm.81-82.

<sup>11</sup> Fitriani Rahma, Tamsil Rachman, “Analisis Yuridis Putusan Ptun Surabaya Nomor 79/G/2018/Ptun.Sby Dan 18/B/2019/Pt.Tun.Sby Tentang Penolakan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengeloalaan Milik Pt. Maspion Oleh Walikota Surabaya” *Novum : Jurnal Hukum* 7, no. 18 (2020): hlm.148.

|  |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               |
|--|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | <p>Pengelolaan (Analisis Yuridis Putusan Nomor 716/Pdt.6/2017/Pn.Mdn)“</p> | <p>berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?<br/> 2. Bagaimana kepastian hukum jangka waktu berakhirnya Perjanjian Penggunaan Tanah Industri dalam Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan sebagaimana kesepakatan antara PT Kawasan Industri Medan (Persero) dengan Perusahaan Industri?<br/> 3. Bagaimana Implikasi hukum adanya Putusan Nomor 716/Pdt.6/2017/PN Mdn. terhadap Perjanjian Penggunaan</p> | <p>Ancaman Investasi Jika HGB tidak diperpanjang, status kepemilikan bangunan pemegang HGB terancam dan dapat kembali ke pemegang HPL, yang menunjukkan kurangnya perlindungan hukum bagi pemegang HGB yang beritikad baik. Penelitian ini menyimpulkan perlunya regulasi yang lebih jelas untuk menjamin hak prioritas dan kompensasi bagi pemegang HGB di atas HPL.<sup>12</sup></p> | <p>hukum jangka waktu HGB</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|

---

<sup>12</sup> Deby Wulandari, “Kepastian Hukum Jangka Waktu Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Analisis Yuridis Putusan Nomor 716/Pdt.6/2017/PN.Mdn)” (Universitas Medan Area, 2020) : hlm.98.

|  |  |                                                                                                                                                  |  |  |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |  | Tanah Industri dalam Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan bagi PT Kawasan Industri Medan (Persero) dan Perusahaan Industri |  |  |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

*Tabel 1.1 Tabel Penelitian Terdahulu Yang Relevan*

*Sumber : Disusun oleh penulis berdasarkan penelitian terdahulu*

Penelitian ini memiliki keaslian karena secara khusus menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan ( HGB ) diatas tanah bekas klaim hak barat (*Eigendom Verponding*), khususnya ketika permohonan perpanjangan di bekukan oleh kantor pertanahan surabaya 1. Secara normatif pemegang hak atas tanah memperoleh jaminan perlindungan melalui pengawasan BPN, serta adanya mekanisme penyelesaian sengketa.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian**

Penelitian ini agar memberikan hasil yang bermanfaat, maka penelitian ini dilakukan dengan yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum murni atau terapan yang dilakukan dalam penelitian untuk mengkaji suatu norma, kaidah atau prinsip

tertulis maupun tidak tertulis yang ada dan berlaku dalam suatu masyarakat.<sup>13</sup>

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi yang tujuannya agar mendapatkan data yang valid mengenai objek penelitian sehingga mampu memperdalam hal hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang – undangan yang berlaku. Penulisan ini dilakukan dengan menguraikan hal hal terkait keabsahan dan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak dapat memperpanjang haknya.

### **1.6.2 Pendekatan**

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap – tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian.

#### **A. Pendekatan Undang - Undang ( *Statute Approach* )**

Undang - Undang merupakan salah satu ciri atau bagian dari kajian hukum, yang menjadi dasar dalam analisis peraturan Perundang-undangan. Metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), peneliti wajib memahami secara komprehensif

---

<sup>13</sup> Imam Jalaludin Rifa'i *et al.*, *Metodelogi Penelitian Hukum*, (Banten:Sada Kurnia Pustaka, 2023): hlm.6.

hierarki norma serta asas-asas yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang relevan.

Pendekatan perundang-undangan dimaknai sebagai metode penelaahan hukum yang bertumpu pada analisis sistematis terhadap ketentuan legislatif dan regulatif yang berlaku, guna menemukan landasan yuridis yang valid, konsisten, dan sesuai dengan tata urutan peraturan perundang-undangan.<sup>14</sup>

Penelitian ini menggunakan teknik pendekatan perundang-undangan untuk mengkaji seluruh ketentuan yang mengatur mengenai HGB, kewenangan kantor pertanahan serta prosedur perpanjangan jangka waktu hak atas tanah. melalui pendekatan penelitian menganalisis terkait hubungan peraturan-peraturan dan menilai kesesuaian dengan kepastian prinsip hukum.

## **B. Pendekatan Konsep ( *Conceptual Approach* )**

Konsep dalam pengertian yang relevan merupakan unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam sesuatu bidang studi. Salah satu fungsi logis dari konsep ialah memunculkan dalam pikiran dan atribut-atribut tertentu, objek-objek yang menarik perhatian dari sudut pandang praktis dan sudut pandang pengetahuan.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017): hlm.137.

<sup>15</sup> Jonaedi Efendi, Prasetyo Rijadi, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Jakarta : Kencana, 2022): hlm.136.

Penelitian hukum pada pendekatan konseptual bertujuan untuk memberikan makna baru atas hukum yang diteliti atau bahkan menguji suatu keabsahan sebuah istilah antara teori dan praktik.

### **1.6.3 Bahan Hukum**

Sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:

1. Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA), (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2403).
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601).
3. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4899).
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997).

5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28).
6. Permen Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang mendukung analisis meliputi literatur ilmu hukum, jurnal hukum, buku ajar karya ilmiah yang ada kaitannya dengan konsep HGB, Perlindungan hukum dan Kepastian hukum.

#### **1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Prosedur pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan data hukum yang bersifat normatif dengan mengidentifikasi bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan, serta bahan hukum sekunder dikumpulkan sebagai bahan penjelasan. Bahan hukum sekunder meliputi literatur, jurnal ilmiah, buku ajar hukum, publikasi ilmiah, dan temuan studi terkait dengan HGB.

### **1.6.5 Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum merupakan tahap akhir dalam suatu penelitian, yaitu mengumpulkan dan mengolah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer dan bahan sekunder yang telah dikumpulkan dan diolah akan dianalisis dengan menggunakan metode penafsiran, guna untuk menelaah substansi norma, asas dan ketentuan hukum yang berkaitan dengan keabsahan penolakan perpanjangan HGB serta bentuk perlindungan hukum bagi pemegang HGB.

Hasil analisis bahan hukum penelitian ini didukung dengan studi kepustakaan secara komprehensif melalui penelusuran berbagai sumber hukum sekunder, meliputi literatur hukum, jurnal ilmiah, serta pemberitaan media yang berkaitan dengan kasus sengketa pertanahan Darmo Hill. Hal ini dilakukan untuk memperkuat temuan normatif sehingga analisis menjadi lebih menyeluruh dan dapat diterapkan dalam konteks perlindungan hukum bagi subjek hukum yang bersangkutan.

### **1.6.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini dimaksudkan untuk memberikan kerangka penulisan secara berurutan dan sistematis, agar memudahkan dalam pengembangan penulisan dan memudahkan pembaca dalam memahami isi skripsi ini yang akan ditulis. Skripsi yang akan ditulis nanti berisi 4 (empat) bab berdasarkan rumusan masalahnya:

Bab I menguraikan apa yang menjadi latar belakang masalah penulis skripsi ini, isu hukum yang diangkat dan dituangkan dalam rumusan masalah, tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian, keaslian penelitian, metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini. Tinjauan pustaka sebagai kerangka berpikir dalam penulisan dan berisi permasalahan penelitian. Bab ini merupakan landasan penelitian dan berfungsi sebagai pengantar topik-topik yang dibahas pada bab-bab selanjutnya.

Bab II membahas permasalahan penelitian pertama. Bab ini menguraikan terkait keabsahan penolakan Kantor Pertanahan Surabaya 1 atas perpanjangan Hak Guna Bangunan di wilayah Darmo Hill. Bab II diuraikan dua sub bab yaitu, ketentuan umum Hak Guna Bangunan dan Dasar Keabsahan Penolakan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Oleh Kantor Pertanahan Surabaya 1

Bab III menganalisis rumusan masalah kedua, bab ini menguraikan terkait perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan di wilayah Darmo Hill yang tidak dapat memperpanjang Hak Guna Bangunannya oleh Kantor Pertanahan Surabaya 1. Bab III diuraikan di dalam satu sub bab yakni, Upaya Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Untuk dapat Memperpanjang Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Bab IV merupakan bab terakhir yang berisi penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban atas

permasalahan yang diteliti, sedangkan saran memuat rekomendasi yang dapat disampaikan sebagai tindak lanjut dari hasil penelitian

## 1.7 Tinjauan Pustaka

### 1.7.1 Tinjauan Umum Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan asas utama yang mendasari setiap sistem hukum, termasuk dalam konteks hukum perdata dan hukum agraria di Indonesia. Asas ini memiliki fungsi yang sangat vital dalam konteks pertanahan, yakni menjamin bahwa pemilik sah atas lahan akan memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.<sup>16</sup>

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan bentuk perlindungan bagi para pencari keadilan (*yustitiabelen*) dari tindakan sewenang-wenang, sehingga setiap orang dapat memperoleh hak atau manfaat yang secara wajar mereka harapkan dalam situasi tertentu.<sup>17</sup>

Pendapat Utrecht, konsep kepastian hukum mencakup dua makna utama.<sup>18</sup>

1. Kepastian hukum sebagai aturan umum, kepastian hukum terwujud melalui adanya aturan hukum yang bersifat umum, yang memungkinkan setiap individu untuk mengetahui secara jelas

---

<sup>16</sup> Alexandra Vandela Putri et al., “Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Tanah,” *Media Hukum Indonesia (MHI)* 2, no. 4 (2024): hlm.948,

<sup>17</sup> Margono, *Asas Keadilan, Kemanfaatan, Dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim*, ed. Tarmizi (Sinar Grafika, 2019), hlm.115.

<sup>18</sup> Muhammad Sadi Is, Kun Budianto, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Kencana, 2021) : hlm.20-21.

tindakan apa yang diperbolehkan dan tindakan apa yang dilarang melanggar hukum.

2. Kepastian hukum sebagai perlindungan individu, kepastian hukum juga menjamin keamanan hukum bagi individu terhadap tindakan sewenang-wenang pemerintah. Sifat umum dari aturan hukum tersebut membatasi dan menjelaskan secara rinci beban atau kewajiban apa saja yang dapat dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap warga negara.

### 1.7.2 Tinjauan Umum Teori Keadilan

Teori keadilan menurut Adam Smith sesungguhnya hanya memiliki satu makna utama yaitu keadilan komutatif, yang mengandung prinsip utama yaitu *no harm* atau prinsip tidak melukai dan merugikan orang lain. Prinsip ini mengacu pada sikap menahan diri untuk tidak merugikan orang lain. Keadilan komutatif Adam Smith menyangkut jaminan dan penghargaan atas hak-hak individu dan hak-hak asasi. Hak-hak individu tersebut, dianggap sebagai hak-hak sempurna (*perfect right*), yaitu hak-hak yang wajib dituntut dari orang lain untuk dihargai.<sup>19</sup>

John Rawls menekankan, bahwa "keadilan sebagai *fairness*" melalui prinsip-prinsip kesepakatan hipotetis dalam posisi asli untuk struktur

---

<sup>19</sup> Fajar Rachmad DM., *Hakikat Pembeli Beritikad Baik : Perspektif Hukum*, ed. Fara Ayunindya (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2024), hlm.24.

dasar masyarakat.<sup>20</sup> Menurut John Rawls, keadilan tidak hanya dari sisi hasil melainkan bagaimana proses menuju adil itu juga merupakan esensi keadilan. Jika setiap orang memiliki kesempatan dan akses yang sama, hal itu disebut keadilan.

Proses hukum yang adil atau tidaknya ditentukan bagaimana setiap subjek hukum mendapat kesempatan yang sama untuk memperjuangkan hak-hak hukumnya. Konsep keadilan John Rawls tidak menuntut agar setiap individu terlibat dan menempuh prosedur yang sama, demikian pula setiap individu tidak harus mendapat hasil yang sama.<sup>21</sup>

Konsep keadilan secara keseluruhan menekankan perlindungan hak-hak fundamental setiap subjek hukum, baik secara negatif (tidak boleh dirugikan) maupun positif (harus diperlakukan sesuai dengan hak yang dimilikinya).

### **1.7.3 Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan**

#### **1.7.3.1 Pengertian Hak Guna Bangunan**

Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan pengertian bahwa Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling

---

<sup>20</sup> Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Perlindungan Hukum Dan Keadilan Dalam Musyawarah Ganti Rugi Pengadaan Tanah*, (Pekalongan: Nasya Expanding Management, 2023) : hlm.36.

<sup>21</sup> Faisal Santiago, M.Natsir Asnawi, *Pengantar Teori Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2024): hlm.193-194.

lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.<sup>22</sup>

Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian HGB adalah menyangkut kepastian hukum mengenai jangka waktu. HGB merupakan hak atas tanah yang berjangka waktu terbatas. Setelah jangka waktu perpanjangan berakhir masih dapat dimohonkan pembaruan atas tanah yang sama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, namun baik UUPA maupun Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tidak mengatur secara tegas berapa kali perpanjangan maupun pembaruan HGB tersebut dapat dilakukan.<sup>23</sup>

Supriadi menyatakan, bahwa HGB merupakan instrumen hukum penunjang sarana pembangunan, dan penerapannya saat ini berkembang pesat dalam konteks hukum agraria Indonesia, sebagaimana diatur dalam UUPA. Hak ini didefinisikan sebagai hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah bukan milik untuk jangka waktu tertentu.

Supriadi menegaskan bahwa HGB tidak terbatas pada pembangunan bangunan tempat tinggal, tetapi dapat

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2017) : hlm.109.

<sup>23</sup> Abd Harris, Faradila Yulistari Sitepu, Syarifa Lisa Andriati, "Analisis Yuridis Terhadap Dualisme Kepemilikan Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Sebagai Aset Pemerintah Kota Medan ( Sengketa Tanah Di Kecamatan Medan Petisah )," *Delegalata Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 2 (2021): hlm.346.

digunakan untuk berbagai bangunan komersial, industri, dan publik, termasuk toko, kantor, pabrik, gudang, hotel, mall, dan gedung pertemuan serta olahraga, yang semuanya memerlukan izin tata ruang dan peraturan bangunan terkait.<sup>24</sup>

### **1.7.3.2 Karakteristik dan Subjek Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan mempunyai ciri – ciri sebagai berikut:

- A. Dapat beralih dan dialihkan
- B. Jangka waktu terbatas
- C. Dapat dijadikan jaminan utang
- D. Dapat dilepaskan oleh pemegang haknya
- E. Dapat terjadinya dari tanah hak milik dan tanah negara

Subjek HGB menurut pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, ialah: <sup>25</sup>

#### **1. Warga Negara Indonesia**

Subjek hukum pemegang HGB adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan

---

<sup>24</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum* (Jakarta: Kencana, 2020) : hlm.78.

<sup>25</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum*, *Loc.Cit.*

Pendaftaran Tanah. HGB dapat diberikan terhadap tanah negara, hak pengelolaan atau hak milik.<sup>26</sup>

## 2. Badan Hukum

Ketentuan mengenai badan hukum sebagai subjek hukum yang dapat memegang HGB bersifat kumulatif, artinya persyaratan tersebut harus dipenuhi secara bersamaan. Yakni badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.<sup>27</sup>

Subjek HGB yang diberikan lalu tidak memenuhi syarat dapat dicabut karena berbagai sebab, antara lain berakhirnya jangka waktu hak, berakhirnya hak sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak dipenuhinya suatu syarat, pelepasan oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir, pencabutan untuk kepentingan umum, penelantaran, musnahnya objek tanah Hak Guna Bangunan (HGB), dan sebab-sebab lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA.<sup>28</sup>

Terjadinya HGB berdasarkan asal tanahnya adalah sebagai berikut :

---

<sup>26</sup> Agung Sutrisno W, Mustating Daeng Maroa, Ridwan Labatjo, “Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Atas Peralihan Hak Guna Bangunan,” *Yustisiabel* 6, no.2 (2022): hlm.228,

<sup>27</sup> Septhian Lucky Dwi Putra Gode et al., “Pengelolaan Yang Bisa Dijadikan Jaminan Utang,” *UNES Law Review* 5, no. 4 (2023): hlm.3208,

<sup>28</sup> Afrizal Mukti Wibowo et al., *Pengantar Hukum Indonesia Teori,Praktik,Dan Transformasi*, (Banten: Sada Kurnia Pustaka, 2023): hlm.158.

- a. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara
- b. Hak Guna Bangunan atas Tanah hak Pengelolaan
- c. Hak Guna Bangunan atas Tanah hak Milik

Pasal 37 UUPA ditentukan bahwa HGB dapat terjadi karena, Penetapan oleh pemerintah jika objeknya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB jika objeknya milik perseorangan.<sup>29</sup>

HGB atas tanah negara timbul berdasarkan keputusan pemberian hak yang dikeluarkan oleh BPN dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999. Sementara itu, HGB yang berada di atas Hak Pengelolaan terbentuk melalui keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh BPN atas usulan pemegang Hak Pengelolaan.

HGB atas tanah Hak Milik timbul melalui pemberian hak oleh pemegang Hak Milik yang dituangkan dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selanjutnya wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor

---

<sup>29</sup> Irfan Ardiansyah, Cucu Solihah, *Nomine Arrangment (Dalam Perspektif Kriminalisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Notaris Dan Asas Nasionalitas*, (Yogyakarta: Zahir Publishing, 2021): hlm.58.

Pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.<sup>30</sup> Berakhirnya atau hapusnya HGB sebagaimana diatur dalam Pasal 46 dan Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

#### **1.7.4 Tinjauan Umum Mekanisme Perpanjangan Hak Guna Bangunan**

##### **1.7.4.1 Jangka Waktu Hak Guna Bangunan dalam Peraturan Perundang-undangan**

Pasal 35 UUPA, HGB diberikan kepada pemegang hak dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Permohonan pemegang hak yang bersangkutan, jangka waktu HGB tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dengan syarat permohonan perpanjangan diajukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya masa berlaku hak. Jangka waktu HGB beserta perpanjangannya jika berakhir, pemegang hak dapat diberikan pembaruan HGB atas tanah yang sama.<sup>31</sup>

##### **1.7.4.2 Prosedur Perpanjangan Hak Guna Bangunan menurut Peraturan Perundang – Undangan**

Prosedur perpanjangan HGB merupakan proses yang melibatkan beberapa tahapan administratif dan hukum, seperti

---

<sup>30</sup> Sri Susyanti Nur, Herry M. Polontoh, *Hak Penguasaan Dan Kepemilikan Atas Tanah Adat Tongkonan (Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional)*, (Jambi:Sonpedia Publishing Indonesia, 2024): hlm.36-37.

<sup>31</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Sistem Hukum Benda Nasional* (Bandung:Penerbit Alumni, 2022):hlm.82.

pengajuan permohonan tertulis, verifikasi persyaratan, pembayaran kewajiban, serta penerbitan keputusan perpanjangan oleh pejabat yang berwenang.<sup>32</sup>

Proses ini wajib dilaksanakan sesuai dengan jadwal dan persyaratan yang telah ditetapkan untuk menghindari sengketa serta ketidakpastian hukum. Prosedur perpanjangan tersebut jika tidak sesuai prosedur dapat berakibat pada tidak diperpanjangnya HGB dan berakhirnya hak guna bangunan secara otomatis.

Pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tata cara serta syarat permohonan dan pemberian HGB atas tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut melalui keputusan presiden. Bukti kepemilikan hak, pemegang HGB diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pemberian HGB atas tanah Hak Milik juga diwajibkan untuk didaftarkan kepada kantor pertanahan. Pembebanan atas hak yang telah terdaftar, HGB atas tanah Hak Milik memerlukan pendaftaran melalui pembuatan buku tanah serta pencatatan pada buku tanah dan sertifikat Hak Milik yang bersangkutan.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Salmon Sihite , Gunawan Widjaja, “Tinjauan Yuridis Terhadap Tata Cara Perpanjangan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara Di Indonesia,” *Jurnal Tana Mana* 6, no. 3 (2025): hlm.82,

<sup>33</sup> Sri Hajati et al., *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Op.Cit., hlm.86.

#### **1.7.4.3 Peran dan Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Proses Hak Guna Bangunan**

Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), merupakan lembaga pemerintahan non kementerian serta bertanggung jawab langsung kepada presiden, dengan kewenangan untuk menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 menegaskan bahwa BPN memiliki tugas utama dalam melaksanakan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. BPN berperan sebagai instansi yang memiliki kewenangan strategis dalam menjamin kepastian hukum, keadilan, dan ketertiban dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia.<sup>34</sup>

Pasal 28 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, untuk melaksanakan tugas dan fungsi BPN di tingkat daerah, maka dibentuk kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi di setiap provinsi serta Kantor Pertanahan

---

<sup>34</sup> Hizkia Natasha Hutabarat, Erita Wagewati Sitohang, Tulus Siambaton, "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah," *PATIK : Jurnal Hukum* 10, no. 1 (2022): hlm.63,

kabupaten/kota di setiap kabupaten/kota. Salah satu fungsi BPN adalah pengaturan dan penetapan hak – hak atas tanah.<sup>35</sup>

### **1.7.5 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan**

#### **1.7.5.1 Pengertian Perlindungan Hukum**

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum tidak semata-mata berfokus pada upaya melindungi hak asasi manusia dari pelanggaran oleh pihak lain, melainkan juga mencakup jaminan agar seluruh anggota masyarakat memperoleh akses serta dapat menikmati hak-hak yang telah ditetapkan dalam ketentuan hukum. Hal ini mencakup aspek preventif (mencegah pelanggaran) dan represif (memperbaiki kerugian), sehingga hukum berfungsi sebagai alat untuk menegakkan keadilan sosial.

Perlindungan hukum yang dilakukan oleh negara juga berperan vital dalam menjaga stabilitas yang terjadi dalam negara tersebut.

Philipus M.Hadjon membedakan dalam dua macam, yaitu sebagai berikut: <sup>36</sup>

- a. Perlindungan hukum preventif

---

<sup>35</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019) : hlm.215.

<sup>36</sup> Arba, *Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019): hlm.174-175.

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang memberikan subyek hukum kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

b. Perlindungan hukum represif

Sebuah upaya perlindungan hukum yang dilakukan peradilan administrasi negara. Pandangan hukum yang sudah dipaparkan menjelaskan bahwa perlindungan hukum sebagai upaya esensial untuk menjamin hak dan martabat manusia, khususnya yang terkait dengan hak kepemilikan atau penguasaan atas suatu benda.

Suatu objek hak dianggap dilindungi secara hukum manakala keberadaannya, serta hak-hak yang melekat padanya, telah diatur secara eksplisit dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **1.7.5.2 Asas Hukum yang Mendukung Perlindungan Hak Atas Tanah**

Tanah merupakan topik permasalahan yang sering ditemui, berbagai persoalan yang melatarbelakangi adanya konflik terhadap hak atas tanah. Sengketa lahan sering terjadi disebabkan oleh kecilnya kesadaran masyarakat terhadap urgennya kepastian hukum terhadap sebidang tanah yang berada dalam penguasaannya.

Masyarakat yang tidak menghendaki pendaftaran dan melakukan sertipikasi tanah secara sah terhadap lahan-lahan yang dalam kepemilikannya melalui institusi yang berwenang, yaitu BPN. Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia, yang dilaksanakan berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas utama, terdapat dua asas yakni asas spesialisitas (*Asas Specialiteit*) dan asas publisitas (*Asas Openbaarheid*).<sup>37</sup>

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak sebagai subjek hukum atas suatu bidang tanah beserta hak-hak yang melekat atau membebaninya sebagai objek hukum. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menyediakan informasi bagi para pihak yang berkepentingan serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Vijay Sanger, Ronny Sepang, Dientje Rumimpunu, “Analisis Yuridis Terhadap Pengsertifikatan Tanah Yang dikuasai Negara Menjadi Tanah Hak Milik (Di Kecamatan Langowan Barat),” *Lex Privatum* IX, no. 2 (2021): hlm.41.

<sup>38</sup> Iwan Permadi et al., *Hukum Agraria Kontemporer Relasinya Dengan Pembangunan Ekonomi Di Indonesia*, (Malang: Pustaka Peradaban, 2023) : Hlm.29.