

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah, sebagai salah satu jenis sumber daya, memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Keberadaannya tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat peristirahatan terakhir bagi banyak orang. Peran tanah ini sangat vital bagi kehidupan bangsa dan negara, termasuk bagi masyarakat Indonesia. Namun, di sisi lain, tanah juga dihadapkan pada keterbatasan, baik dari segi jumlah maupun kualitas, yang tidak sebanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.

Hubungan antara rakyat dan tanah dapat dilihat sebagai dampak dari perubahan sosial yang terjadi secara umum.

- a. Di satu sisi, tanah telah berkembang menjadi sumber daya ekonomi yang sangat penting, sementara di sisi lain, tanah juga berfungsi sebagai komoditas perdagangan dan objek spekulasi.
- b. Di sisi lain, tanah harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Tanah sebagai sumber daya alam bagi bangsa, negara dan rakyat Indonesia, diperlukan campur tangan negara untuk mengaturnya, seperti tertuang dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 terumuskan dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960.

Negara sebagai lembaga kekuasaan dari seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa, diberi kekuasaan oleh rakyat tidak untuk memiliki atau mempergunakan tanah semata-mata untuk kepentingannya sendiri, tetapi berwenang mengatur penggunaan dan peruntukan tanah agar tercipta kemakmuran rakyat secara meningkat dan merata.

Tanah merupakan modal dasar Pembangunan serta faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya dari tanah. Dengan demikian, hal itu memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat.

Secara umum, pengaturan mengenai keagrariaan di Indonesia telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-undang ini mengatur berbagai hak yang dapat dimiliki oleh individu, baik secara perorangan maupun bersama orang lain atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, serta hak-hak lain yang akan ditetapkan melalui undang-undang.

Pasal 2 ayat 2 UUPA menentukan bahwa hak menguasai dari negara termasuk pasal 1 ayat 1 memberikan wewenang kepada negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang.

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak penguasaan oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA mengacu pada berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh individu, baik secara pribadi maupun bersama-sama. Hak-hak atas tanah juga dijelaskan dalam Pasal 16 ayat 1, yang merujuk pada hak-hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 4 ayat 1, 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 lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.

Semua hak atas tanah yang disebutkan di atas memberikan wewenang untuk menggunakan sebidang tanah tertentu guna memenuhi kebutuhan tertentu. Untuk mempermudah identifikasi, hak-hak atas tanah dikelompokkan menjadi dua kategori, yaitu hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder. Hak atas tanah primer adalah hak atas tanah yang diberikan oleh negara, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Sementara

itu, hak atas tanah sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari hak pihak lain, antara lain Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, dan Hak Guna Bangunan di atas tanah negara.

Pasal 35 UUPA menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik pribadi. Hak ini diberikan untuk jangka waktu maksimal 30 tahun, yang dapat diperpanjang hingga 20 tahun lagi, berdasarkan permintaan pemegang hak, dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kondisi bangunan tersebut. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara, dan hak ini akan berakhir setelah jangka waktu yang ditentukan habis.

Hak Guna Bangunan yang telah kedaluwarsa namun masih dimiliki oleh pemegang hak dapat diubah menjadi Hak Milik. Kebijakan ini sebenarnya sedikit menyimpang dari prinsip-prinsip yang ditetapkan dalam hukum pertanahan kita, yaitu bahwa ketika hak atas tanah yang bersifat terbatas waktu telah berakhir dan pemegang hak tidak mengajukan permohonan untuk perpanjangan atau pembaruan hak, secara hukum tanah tersebut akan berstatus sebagai tanah negara. Dengan demikian, siapa pun yang menginginkan hak atas tanah tersebut dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah negara tersebut, seperti Hak Milik atau Hak Guna Bangunan. Sedangkan prosedurnya telah digariskan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 jo Nomor 3 tahun 1999. Sedangkan dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 6 tahun 1998 ini tanpa melalui prosedur sebagaimana digariskan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN

Nomor 9 tahun 1999 jo Nomor 3 tahun 1999. Namun karena merupakan suatu peraturan kebijakan, maka walaupun ada penyimpangan namun tetap mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Bagi Warga Negara Indonesia, pemenuhan kebutuhan akan perumahan yang layak merupakan salah satu kebutuhan dasar. Pemenuhan akan perumahan yang layak tersebut akan lebih bermakna, apabila hak atas tanah bagi perumahan tersebut berstatus Hak Milik.¹

Pemberian hak milik untuk rumah tinggal dimulai pada tahun 1997 dengan dikeluarkannya kebijakan pemerintah mengenai pemberian hak milik atas tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). Kebijakan ini tercantum dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana dan rumah sederhana, yang kemudian mengalami perubahan melalui Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal. Kebijakan ini dibuat untuk memberikan kepastian mengenai kelangsungan hak atas tanah yang digunakan untuk rumah tinggal, terutama bagi tanah kapling kecil yang umumnya dimiliki oleh masyarakat dari golongan ekonomi lemah.

Dengan adanya Keputusan tersebut, maka tanah Hak Guna Bangunan yang memenuhi kriteria tertentu dan dipunyai oleh perorangan warga negara Indonesia, dinyatakan sebagai tanah negara dan sekaligus diberikan kepada

¹ JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2009. h 3

bekas pemegang haknya dengan hak milik. Dengan demikian apabila perseorangan pemegang Hak Guna Bangunan mengajukan permohonan untuk mengubah haknya menjadi Hak Milik, maka kepala Kantor Pertanahan wajib mendaftarkannya.

Untuk mengubah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, diperlukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dengan kata lain, tanpa permohonan perubahan hak, perubahan hak tersebut tidak akan terjadi. Permohonan ini dapat diajukan untuk Hak Guna Bangunan yang berada di atas tanah negara yang telah kedaluwarsa.

Seiring meningkatnya kebutuhan akan pemanfaatan tanah di Indonesia, permasalahan yang timbul dalam penguasaan dan pemilikan tanah juga semakin kompleks. Salah satu permasalahan mendasar adalah tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah, yang seringkali muncul akibat ketidaktertiban administrasi, kelemahan dalam sistem pendaftaran tanah, dan lemahnya pengawasan dari aparat pertanahan.² Kondisi ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum, tetapi juga berpotensi menimbulkan konflik sosial antara pemegang hak atas tanah yang sah dengan pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah yang sama. Pentingnya kepastian hukum dalam penguasaan dan pemilikan tanah menjadi salah satu tujuan utama diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam konteks ini, negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran strategis untuk menjamin agar setiap hak atas tanah yang diberikan terdaftar secara sah

² H.M. Yamin Lubis, *Hukum Agraria Nasional: Menuju Perlindungan Hak Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 2008), hlm. 87.

dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.³ Akan tetapi, dalam praktiknya, masih banyak ditemukan kasus di mana tanah yang telah bersertifikat ternyata bersinggungan atau tumpang tindih dengan sertifikat lain, yang justru diterbitkan oleh instansi pertanahan itu sendiri.

Tumpang tindih sertifikat hak atas tanah menjadi problematika hukum yang serius karena menyangkut keabsahan dokumen negara serta kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah sebagai pengelola data pertanahan. Ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis sering kali menjadi penyebab utama permasalahan ini, dan hal ini diperparah dengan praktik-praktik mafia tanah yang memanfaatkan celah hukum untuk mendapatkan keuntungan pribadi.⁴ Dalam konteks perubahan status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM), perlu ditegaskan bahwa perubahan tersebut harus melalui mekanisme permohonan oleh pemegang hak kepada kantor pertanahan. Proses ini bukan hanya administratif, tetapi juga menyangkut verifikasi terhadap status tanah, legalitas dokumen, dan kepastian tidak adanya sengketa atau penguasaan ganda atas tanah tersebut.⁵ Maka dari itu, ketelitian dalam pemeriksaan dokumen menjadi hal yang mutlak dilakukan oleh pejabat pertanahan agar tidak menimbulkan persoalan di kemudian hari.

Kebijakan perubahan HGB menjadi HM sebagaimana tertuang dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN dinilai sebagai bentuk afirmasi terhadap hak warga negara dalam memperoleh kepastian hukum atas tempat

³ Boedi Nugroho, *Hukum Pertanahan dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2015), hlm. 53.

⁴ Hikmahanto Juwana, *Masalah Hukum Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 121.

⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 134.

tinggal. Namun demikian, apabila kebijakan ini tidak dibarengi dengan pengawasan dan penertiban data pertanahan yang terintegrasi, maka potensi penyalahgunaan hak dan tumpang tindih kepemilikan tetap dapat terjadi, bahkan semakin kompleks.⁶ Pentingnya pendaftaran tanah sebagai sarana mewujudkan tertib administrasi pertanahan menjadi landasan utama dalam menciptakan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah. Pendaftaran ini tidak hanya menjadi bentuk pengakuan negara atas hak seseorang, tetapi juga menjadi alat pembuktian yang sah di hadapan hukum. Dengan demikian, setiap perubahan hak, seperti dari HGB ke HM, perlu dilakukan melalui prosedur pendaftaran ulang yang sah untuk menghindari dualisme kepemilikan.⁷

Dalam perkembangan praktik di lapangan, ditemukan adanya kasus di mana perubahan HGB ke HM dilakukan tanpa verifikasi menyeluruh terhadap status hukum tanah tersebut, sehingga menimbulkan sengketa baru ketika ternyata terdapat pihak lain yang juga mengklaim hak atas tanah tersebut. Hal ini menunjukkan lemahnya mekanisme kontrol dan pengawasan dalam penerapan peraturan pertanahan yang berlaku.⁸

Perubahan status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) untuk rumah tempat tinggal yang telah berakhir jangka waktunya merupakan wujud dari upaya perlindungan hukum terhadap hak-hak konstitusional warga

⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 112.

⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 89.

⁸ Erna Tresniaty, *Konflik Agraria dan Penegakan Hukum Pertanahan*, (Bandung: Refika Aditama, 2019), hlm. 101.

negara, khususnya dalam mendapatkan tempat tinggal yang layak dan berkelanjutan. Konstitusi Indonesia telah menjamin hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.⁹ Dalam praktiknya, HGB yang diperuntukkan bagi rumah tempat tinggal sering kali dimiliki oleh perorangan warga negara Indonesia, dan ketika masa berlakunya habis, muncul berbagai implikasi hukum dan administratif. Jika tidak segera diperpanjang atau ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik, maka tanah tersebut akan kembali menjadi tanah negara. Hal ini menjadi permasalahan tersendiri bagi masyarakat yang telah menempati dan mengelola tanah tersebut secara sah dalam jangka waktu lama, terutama jika mereka berasal dari golongan ekonomi menengah ke bawah.¹⁰

Pengaturan mengenai perubahan HGB menjadi HM sebenarnya telah dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan, terutama melalui Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998. Dalam beleid tersebut, dijelaskan bahwa tanah HGB untuk rumah tempat tinggal yang dikuasai oleh perorangan WNI dan telah habis masa berlakunya dapat diberikan langsung dengan status Hak Milik sepanjang memenuhi syarat dan tidak terdapat keberatan dari pihak lain.

Keberadaan peraturan tersebut merupakan bentuk keberpihakan negara terhadap masyarakat dalam memperoleh kepastian hukum atas tempat tinggal.

⁹ Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, (Jakarta: Konstitusi Press, 2005), hlm. 231.

¹⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 89.

Dalam konteks pertanahan nasional, kepastian hukum atas hak milik tanah tempat tinggal sangat erat kaitannya dengan prinsip keadilan dan asas kemanfaatan yang menjadi pijakan utama dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹¹ Namun, dalam implementasinya masih banyak ditemui kendala, seperti kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur perubahan hak, lemahnya sosialisasi kebijakan oleh pemerintah, serta birokrasi yang rumit di Kantor Pertanahan. Akibatnya, banyak tanah bekas HGB yang dibiarkan tanpa kejelasan status hukum meskipun masih ditempati secara fisik oleh pemegang hak sebelumnya.¹² Ketidakpastian hukum atas tanah bekas HGB yang belum diperbarui atau diubah statusnya berisiko menimbulkan konflik pertanahan. Dalam banyak kasus, status hukum tanah yang menggantung membuka celah bagi pihak ketiga untuk mengklaim atau menguasai tanah tersebut melalui permohonan baru kepada Kantor Pertanahan, yang pada akhirnya berujung pada sengketa dan pengabaian hak-hak masyarakat.¹³

Transformasi HGB menjadi HM juga merupakan bentuk konversi hak atas tanah yang mencerminkan perkembangan kebutuhan hukum masyarakat. Hak Milik sebagai hak tertinggi dalam sistem agraria Indonesia memberikan jaminan kepemilikan yang kuat dan tidak terbatas waktu, berbeda dengan HGB yang bersifat sementara dan harus diperpanjang secara berkala. Oleh sebab itu, permohonan perubahan menjadi Hak Milik dinilai sebagai langkah strategis

¹¹ Maria SW Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008), hlm. 142.

¹² Erna Tresniaty, *Konflik Agraria dan Penegakan Hukum Pertanahan*, (Bandung: Refika Aditama, 2019), hlm. 119.

¹³ Hikmahanto Juwana, *Masalah Hukum Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 105.

untuk menciptakan stabilitas dan keberlanjutan kepemilikan tanah oleh perorangan warga negara Indonesia.¹⁴ Sementara itu, prosedur hukum untuk mengubah status HGB menjadi HM telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dalam peraturan ini dijelaskan bahwa permohonan perubahan hak harus diajukan secara resmi oleh pemegang hak, disertai dengan dokumen pendukung seperti sertifikat lama, bukti identitas, dan surat permohonan yang diajukan ke Kantor Pertanahan setempat. Oleh karena itu, penguatan regulasi serta peningkatan kapasitas pelayanan pertanahan menjadi syarat mutlak untuk mendukung perubahan status hak tanah yang sesuai dengan kebutuhan dan kondisi riil masyarakat. Langkah ini juga sejalan dengan semangat reforma agraria yang bertujuan untuk menciptakan pemerataan kepemilikan tanah serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.¹⁵

Melihat pentingnya kepastian hukum atas tanah sebagai tempat tinggal, serta perlunya perlindungan hukum terhadap masyarakat yang telah lama menguasai dan memanfaatkan tanah dengan status Hak Guna Bangunan, maka urgensi pengaturan dan pelaksanaan perubahan status menjadi Hak Milik menjadi sangat krusial. Terlebih, dalam praktiknya, banyak tanah dengan status HGB yang telah berakhir jangka waktunya masih tetap ditempati secara fisik oleh warga, namun belum memiliki kepastian hukum secara yuridis atas hak kepemilikannya. Kondisi ini jika dibiarkan akan menimbulkan kerawanan

¹⁴ Boedi Nugroho, *Hukum Pertanahan dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2015), hlm. 72.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 164.

hukum, sosial, dan bahkan konflik pertanahan di kemudian hari.¹⁶ Upaya untuk merubah HGB menjadi HM, khususnya untuk rumah tempat tinggal, tidak hanya merupakan persoalan administratif, tetapi mencerminkan wujud perlindungan hak atas tanah bagi warga negara Indonesia, sebagaimana dijamin dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu, pengaturan yang jelas, prosedur yang sederhana, dan pelayanan yang responsif dari kantor pertanahan merupakan kunci untuk mewujudkan hak konstitusional rakyat atas tempat tinggal yang layak dan berkepastian hukum.¹⁷

Dengan adanya kebijakan konversi HGB menjadi HM, khususnya melalui Keputusan Menteri dan Peraturan Menteri Agraria yang berlaku, diharapkan akan memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh status kepemilikan tanah yang lebih kuat dan permanen. Kebijakan ini juga menjadi bentuk realisasi asas kemanfaatan, kepastian hukum, dan keadilan dalam sistem hukum pertanahan nasional yang tengah menuju pada sistem administrasi pertanahan yang tertib dan transparan.¹⁸ Dengan demikian, penting untuk dikaji secara mendalam bagaimana ketentuan perundang-undangan mengatur perubahan hak atas tanah dari HGB yang telah berakhir menjadi Hak Milik, serta bagaimana implementasinya dalam praktik pertanahan di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis dalam penyempurnaan kebijakan

¹⁶ Erna Tresniaty, *Konflik Agraria dan Penegakan Hukum Pertanahan*, (Bandung: Refika Aditama, 2019), hlm. 111.

¹⁷ Jimly Asshiddiqie, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 287.

¹⁸ Maria SW Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008), hlm. 151.

pertanahan, khususnya dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah yang digunakan untuk rumah tempat tinggal oleh warga negara Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Atas dasar uraian diatas, maka rumusan masalah yang cukup relevan untuk diangkat adalah :

1. Apa kriteria perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang telah berakhir jangka waktunya menjadi Hak Milik ?
2. Apakah keabsahan perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang telah berakhir jangka waktunya menjadi Hak Milik ?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah masalah di atas, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain:

- a. Untuk menganalisis kriteria rumah tempat tinggal yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan yang dapat diubah menjadi Hak Milik.
- b. Untuk menganalisis keabsahan perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang telah daluarsa menjadi Hak Milik.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. Memberikan Gambaran yang jelas kepada masyarakat tentang perubahan status dari Hak Guna Bangunan untuk rumah tempat tinggal yang daluarsa menjadi Hak Milik.
- b. Sebagai sumbangan pemikiran kepada masyarakat tentang bagaimana dan sejauh mana kedudukan Hak Milik.

1.4 Orisinalitas Penelitian

Sebagai bahan perbandingan untuk menilai orisinalitas penelitian ini, penulis mencari referensi dari berbagai tesis atau karya ilmiah lainnya yang berasal dari universitas penyelenggara Program Studi Magister Kenotariatan, yang membahas perubahan status Hak Guna Bangunan atas tanah negara untuk rumah tempat tinggal yang kedaluwarsa menjadi Hak Milik. Peneliti menggunakan alat ukur orisinalitas yang biasa digunakan oleh Notaris. Alat ukur orisinalitas yang digunakan dalam penelitian ini mengacu pada metode yang diterapkan oleh peneliti Estelle Philip. Berikut ini disajikan pendapat mengenai ukuran orisinalitas penelitian yang diterjemahkan sebagai berikut:

- a. Mengemukakan sesuatu yang belum pernah dikemukakan sebelumnya;
- b. Menyelesaikan pekerjaan empiris yang belum terselesaikan sebelumnya;
- c. Membuat sintesa yang tidak pernah dibuat sebelumnya;
- d. Menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan lain;
- e. Mencoba sesuatu di Negara-Negaranya terhadap sesuatu yang telah diterapkan di Negara lain;

- f. Mengambil teknik tertentu dan menerapkannya di bidang baru;
- g. Menggunakan bukti baru untuk menyelesaikan masalah lama;
- h. Menjadi ilmu interdisipliner dan menggunakan metodologi yang berbeda dengan metodologi sebelumnya;
- i. Mengambil gagasan orang lain dan menafsirkannya Kembali dengan cara yang berbeda;
- j. Menunjukkan sesuatu yang baru dari disiplin ilmu si peneliti yang belum pernah ditunjukkan oleh peneliti sebelumnya;
- k. Menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya;
- l. Melihat pengetahuan yang ada saat ini dan mengujinya;
- m. Menjelaskan/menguraikan kata-kata. Kata-kata yang diuraikan tersebut kemudian disusun dengan cara lain yang belum pernah dilakukan oleh penelitian sebelumnya.

Orisinalitas penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi keaslian dari penulisan tesis ini. Dalam hal ini, penulis akan mencantumkan beberapa penelitian sebelumnya yang memiliki tema yang sama dengan tesis ini. Berikut adalah beberapa tesis terdahulu yang telah ditulis oleh mahasiswa:

- a. Tesis Salsabila dari Prodi Magister Kenotariatan UI pada tahun 2021 dengan judul “Pewarisan Hak Prioritas Atas Hak Guna Bangunan Yang Sudah Habis Jangka Waktunya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019)” , tujuan penelitian tersebut yaitu untuk menganalisis tentang ketentuan pewarisan hak prioritas dan prosedur

perolehan hak atas tanah dengan hak prioritas bagi ahli waris sesuai dengan kasus tersebut.¹⁹

- b. Tesis Mudanton Tri Putra dari Prodi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro pada tahun 2009 dengan judul “Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Dalam Kaitannya Dengan Pembebanan Hak Tanggungan Di Kota Tangerang”, tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui pelaksanaan pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan dalam praktek, dan untuk mengetahui akibat hukum bagi pemegang hak tanggungan apabila hak atas tanah yang diagunkan menjadi hapus.²⁰
- c. Tesis Fajar Gilang Ramdhani dari Prodi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada tahun 2022 dengan judul “Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Masa Berlakunya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon”, tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan dan untuk mengetahui kepastian hukum terhadap pemberi dan penerima hak dalam pelaksanaan peralihan hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya.²¹

Ketiga Penelitian diatas tersebut berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya tertelak pada permasalahan yang di angkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian terkait kriteria dan keabsahan Hak

¹⁹ <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/37/>

²⁰ https://eprints.undip.ac.id/18239/1/Mudanton_Tri_Putra.pdf

²¹ http://repository.unissula.ac.id/26017/1/21301800151_fullpdf.pdf

Guna Bangunan atas tanah negara untuk rumah tinggal yang sudah habis masa berlakunya menjadi Hak Milik.

1.5 Tinjauan Pustaka

1. Konsep Hak Atas Tanah

Dalam Hukum Tanah Indonesia ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah sebagai berikut²² :

- a. Hak Bangsa Indonesia
- b. Hak Menguasai dari Negara
- c. Hak Ulayat masyarakat hukum adat sepanjang dalam kenyataannya masih ada
- d. Hak-hak individual, yaitu :
 - i. Hak atas tanah adalah sebagai berikut :
 - 1) Primer, meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
 - 2) Sekunder, meliputi Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa, dan lain-lainnya.
 - ii. Wakaf
 - iii. Hak Jaminan atas tanah : Hak Tanggungan

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djembatan, Jakarta, 2007, hlm. 264

Sistem pemilikan komunalistik dalam konsepsi hukum adat tersebut diangkat menjadi konsepsi Hukum Tanah Nasional yang dirumuskan sebagai komunalistik-religius, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah Bersama yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh warga negara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.²³

2. Konsep Pendaftaran Tanah

Yang dapat disampaikan dalam hal ini adalah bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah juga dapat disebut sebagai kegiatan pendaftaran tanah yang berkesinambungan atau terus-menerus. Dengan demikian, setiap perubahan yang terjadi, baik terkait subjek, objek, maupun jangka waktu berlaku dari hak atas tanah yang terdaftar, tetap dicatat dalam buku tanah dan sertifikat tanah, sehingga data pendaftaran tanah selalu terjaga keakuratannya dan mutakhir.

Adapun perubahan data yuridis tersebut dapat berupa :

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya,
- b. Peralihan hak karena pewarisan
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan Perseroan atau koperasi,
- d. Pembebanan hak tanggungan,
- e. Peralihan hak tanggungan,

²³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Perkembangan Pemikiran & Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2007, hlm. 30

- f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan,
- g. Pembagian hak Bersama,
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan,
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama,
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

3. Konsep Kepastian Hukum

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dibebankan kepada pemerintah yang telah ditentukan, bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechscadaster*, artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan.²⁴

Pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi untuk melindungi pemiliknya, tetapi juga untuk mengetahui status suatu tanah, seperti siapa pemiliknya, hak apa yang dimilikinya, luas tanah, tujuan penggunaannya, dan lain sebagainya.²⁵ Kewajiban bagi pemegang hak untuk mendaftarkan tanahnya dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak tersebut. Tanpa pendaftaran, setiap peralihan, penghapusan,

²⁴ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 13

²⁵ Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan, 2000, hlm 132

pembebanan, pendaftaran pertama kali, atau konversi hak atas tanah bisa menimbulkan komplikasi hukum. Selain itu, pendaftaran tanah juga menjadi bukti yang kuat bagi pemegang haknya.²⁶

4. Asas-Asas Dalam Hukum Pertanahan

Adapun asas-asas dalam hukum pertanahan yakni :

a. Asas Penguasaan Oleh negara

Asas ini menjelaskan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan kekayaan milik bangsa Indonesia.

b. Asas Fungsi Sosial

Asas ini menjelaskan bahwa setiap tanah memiliki fungsi sosial. Oleh karena itu, tidak diperbolehkan bagi siapa pun untuk menggunakan tanah miliknya hanya untuk kepentingan pribadi, apalagi jika hal itu merugikan masyarakat. Sebaliknya, penggunaan tanah harus memperhatikan kepentingan bersama.

c. Asas Hukum Adat

Asas ini menjelaskan bahwa hukum agraria berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa, yaitu hukum adat, selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berlandaskan pada persatuan bangsa, sosialisme Indonesia, serta peraturan-peraturan yang ada, dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip yang berlandaskan pada hukum agama.

²⁶ AP. Parlindungan, *Op. cit*, hlm 11

d. Asas Nasionalitas atau Asas Kebangsaan

Asas ini menjelaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berhak memiliki hubungan penuh dengan sumber daya alam seperti tanah, air, dan ruang angkasa. Setiap warga negara memiliki kesempatan yang setara untuk mendapatkan hak atas tanah serta manfaat yang diperoleh dari sumber daya tersebut.

Oleh karena itu, hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak atas tanah. Warga negara asing tidak diperbolehkan memiliki hak atas tanah, mereka hanya dapat menguasai tanah dengan Hak Pakai, yang penggunaannya pun terbatas.

e. Asas Pembatasan Kepemilikan Tanah Demi Kepentingan Umum

Asas ini menjelaskan bahwa kepemilikan dan penguasaan tanah yang berlebihan tidak diizinkan untuk mencegah kerugian bagi kepentingan umum. Untuk itu, ditetapkan batasan luas maksimum dan minimum tanah yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum.

f. Asas Perencanaan Umum

Asas ini menjelaskan bahwa negara, dalam upaya sosialisme, menyusun perencanaan umum terkait pemanfaatan, pengelolaan, dan alokasi bumi, air, ruang angkasa, serta sumber daya alam di dalamnya, untuk kepentingan negara, kebutuhan

ibadah, kehidupan masyarakat, serta kemajuan produksi dan industri.

g. Asas Pemeliharaan Tanah

Asas ini menjelaskan bahwa setiap individu, badan hukum, atau instansi yang memiliki hubungan hukum dengan tanah memiliki kewajiban untuk merawatnya. Dalam pelaksanaannya, perhatian harus diberikan pada masyarakat yang termasuk dalam golongan ekonomi lemah, serta menjaga kesuburan tanah dengan mencegah kerusakannya.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif dengan menganalisis ketentuan hukum yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.6.2. Pendekatan Masalah (Approach)

1.6.2.1 Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan hukum perundang-undangan merupakan salah satu metode dalam penelitian hukum normatif atau doktrinal. Pendekatan ini menitikberatkan pada analisis terhadap undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang berlaku di suatu negara atau wilayah.

Pendekatan hukum perundang-undangan merupakan salah satu metode dalam penelitian hukum normatif atau doktrinal. Pendekatan ini berfokus pada

menganalisis undang-undang dan peraturan hukum lainnya yang berlaku di suatu negara atau wilayah. Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk memahami isi hukum yang terkandung dalam undang-undang serta bagaimana penerapannya dan interaksinya dalam praktik hukum sehari-hari.

Dalam pendekatan hukum perundang-undangan, peneliti atau ahli hukum akan mengkaji secara mendalam teks undang-undang, peraturan-peraturan hukum, putusan-putusan pengadilan, dan dokumen-dokumen hukum lainnya untuk mengidentifikasi prinsip-prinsip hukum yang terkandung di dalamnya. Mereka juga akan mempertimbangkan konteks sosial, politik, dan ekonomi di mana undang-undang tersebut dibuat dan diterapkan.

Pendekatan hukum perundang-undangan sering digunakan untuk mengevaluasi keberhasilan atau kegagalan suatu undang-undang dalam mencapai tujuan hukumnya, serta untuk memberikan rekomendasi perbaikan atau penyempurnaan terhadap undang-undang yang ada. Pendekatan ini juga dapat digunakan untuk membandingkan undang-undang antar negara atau wilayah untuk menemukan praktik-praktik hukum terbaik atau untuk memahami perbedaan-perbedaan dalam regulasi hukum antar negara.

1.6.2.2 Pendekatan Konseptual

Pendekatan hukum konseptual merupakan salah satu metode dalam penelitian hukum *normative* yang menitikberatkan pada analisis konsep-konsep hukum. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami konsep-konsep hukum secara menyeluruh, seperti hak, kewajiban, keadilan, dan tanggung jawab.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan ketika peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada dikarenakan belum atau tidak adanya aturan hukum terkait permasalahan yang terjadi. Pendekatan hukum ini sangat penting dalam membantu pengembangan teori hukum dan memperkaya pemahaman tentang konsep-konsep hukum yang mendasar. Penelitian menggunakan pendekatan ini dapat membantu mengidentifikasi kekurangan atau kelemahan dalam konsep-konsep hukum yang ada, sehingga memberikan rekomendasi untuk pengembangan konsep hukum yang lebih baik dan lebih efektif. Dalam pendekatan hukum konseptual, peneliti berupaya memahami bagaimana konsep-konsep hukum ini dipahami dan diinterpretasikan oleh para ahli hukum, serta bagaimana konsep-konsep ini diterapkan dalam praktik. Peneliti juga menganalisis hubungan antara konsep-konsep hukum dan peraturan-peraturan hukum yang berlaku.

1. 6.2.3 Pendekatan Kasus

Dalam menggunakan pendekatan kasus, peneliti perlu memahami *ratio decidendi*, yaitu alasan hukum yang digunakan oleh hakim dalam mengambil keputusan. Menurut Goodheart, *ratio decidendi* dapat ditemukan dengan memperhatikan fakta materiil, yang meliputi unsur-unsur seperti orang, tempat, waktu, dan segala hal yang terkait, selama tidak ada bukti yang membantahnya.

Pentingnya memperhatikan fakta materiil tersebut karena baik hakim maupun pihak-pihak terkait akan mencari aturan hukum yang sesuai untuk diterapkan pada fakta-fakta tersebut.²⁷

1. 6.3 Sumber Bahan Hukum (*legal sources*)

1.6.3.1 Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas.²⁸ Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara langsung dalam suatu sistem hukum. Bahan hukum primer ini berupa peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh lembaga yang berwenang untuk membuat undang-undang, seperti parlemen atau dewan perwakilan rakyat. Mengingat Indonesia bekas jajahan Belanda, sebagaimana negara-negara Eropa continental lainnya dan bekas jajahannya, Indonesia merupakan penganut *civil law system*. Tidak seperti Amerika Serikat dan negara-negara penganut *common law* lainnya, bahan-bahan hukum primer yang terutama bukannya putusan peradilan atau yurisprudensi, melainkan peraturan perundang-undangan. Menurut pasal 1 angka 2 UU No. 10 tahun 2004, peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibetuk oleh Lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum. Dari pengertian tersebut, yang dapat dijadikan bahan hukum primer berupa legalisasi dan regulasi.²⁹

Bahan hukum primer dalam penelitian ini di antaranya:

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2011, h.119

²⁸ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007. h 1

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2011, h.144

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1961 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- c. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

1.6.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian sebelumnya, dan karya-karya

dari kalangan hukum.³⁰Bahan hukum sekunder merupakan hasil interpretasi, penjelasan, atau pengembangan dari sumber hukum utama atau primer. Meskipun tidak memiliki kekuatan mengikat secara langsung, bahan hukum sekunder dapat memberikan panduan dalam memahami dan menginterpretasi sumber hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder berbentuk:

- 1) jurnal tentang hukum dan kenotariatan,
- 2) karya ilmiah,
- 3) artikel ilmiah dari pakar atau praktisi hukum.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Tahap awal dalam pengumpulan bahan hukum adalah mengenali sumber bahan hukum yang relevan dengan topik atau isu hukum yang sedang dianalisis. Sumber bahan hukum ini dapat berasal dari peraturan perundang-undangan, putusan, dan literatur hukum lainnya. Setelah sumber bahan hukum teridentifikasi, langkah berikutnya adalah mengumpulkan bahan hukum tersebut. Dalam penelitian ini, bahan hukum dikumpulkan melalui studi literatur. Proses pengumpulan data melibatkan pembacaan, analisis, dan penelitian terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, serta literatur yang terkait dengan topik yang sedang diteliti.

Setelah mengumpulkan bahan hukum, langkah selanjutnya adalah melakukan seleksi. Bahan hukum yang tidak relevan atau tidak terkait dengan topik atau permasalahan hukum yang sedang diteliti dapat dihapus atau dieliminasi. Adapun bahan hukum penelitian ini diolah secara deduktif, yaitu

³⁰ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007. h 3

suatu metode yang dilakukan dengan cara menyimpulkan suatu masalah yang bersifat umum terhadap masalah yang lebih khusus.³¹ Dalam konteks penelitian hukum, pengolahan bahan hukum secara deduktif mengacu pada metode penalaran yang bergerak dari prinsip atau teori umum menuju penerapan yang lebih spesifik dalam suatu kasus atau permasalahan tertentu. Metode ini sering digunakan dalam penelitian hukum normatif atau doktrinal, di mana peneliti mencoba untuk menerapkan prinsip-prinsip hukum yang ada pada kasus atau permasalahan yang sedang diteliti.

Proses deduktif dimulai dengan merumuskan teori atau prinsip hukum yang bersifat umum, yang kemudian diterapkan pada fakta-fakta atau peraturan-peraturan hukum yang lebih spesifik dalam suatu kasus. Dengan kata lain, peneliti mengidentifikasi prinsip-prinsip hukum yang relevan dalam literatur hukum atau undang-undang yang kemudian digunakan untuk memahami dan menganalisis masalah hukum yang lebih spesifik.

Pengolahan bahan hukum secara deduktif memungkinkan peneliti untuk menghasilkan argumen yang kokoh dan terstruktur secara logis. Namun, pendekatan ini juga memerlukan kehati-hatian dalam memastikan bahwa prinsip-prinsip hukum yang digunakan benar-benar relevan dan dapat diterapkan dengan tepat dalam konteks kasus yang sedang diteliti.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis ini dilakukan dengan membaca dan memahami isi dari bahan hukum tersebut. Tujuan dari analisis adalah untuk memperoleh informasi dan

³¹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 363.

pemahaman yang komprehensif tentang bahan hukum tersebut. Ada beberapa teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini. Teknik interpretasi atau penafsiran dalam ilmu hukum melibatkan penggunaan berbagai jenis penafsiran terhadap proposisi-proposisi yang ditemukan, dengan tujuan untuk mengorganisasikannya sesuai dengan pembahasan pokok dalam penelitian ini. Teknik evaluasi adalah proses penilaian yang dilakukan oleh peneliti terhadap suatu pandangan, proposisi, atau pernyataan normatif, untuk menentukan kebenaran, kesesuaian, keabsahan, atau kesahihan, baik yang tercantum dalam bahan hukum primer maupun dalam bahan hukum sekunder. Teknik sistematisasi adalah upaya untuk menemukan hubungan antara konsep atau proposisi hukum dalam peraturan perundang-undangan yang sejenis atau berbeda tingkat hierarkinya.³²

Setelah analisis bahan hukum dilakukan, langkah selanjutnya adalah mengklasifikasi dan mengkategorisasi bahan hukum sesuai dengan topik atau permasalahan hukum yang akan diambil. Setelah bahan hukum terklasifikasi dan terkategorisasi, langkah terakhir adalah menuliskan dan menyajikan bahan hukum tersebut. Penulisan dan penyajian ini harus dilakukan secara sistematis, jelas, dan mudah dipahami.

1.7 Sistematika Penulisan

³² Sumadi Suryabrata.. *Metode Penelitian* edisi 1. PT Rajawali, Jakarta, 1992, h.85.

Pembagian penulisan terbagi dan tersusun secara sistematis agar proposal tesis ini dapat mudah untuk dipahami dan di tarik garis besarnya mengenai isu hukum yang sedang penulis angkat, yang diatur sebagai berikut :

Bab I tersebut sebagai awal penulisan, dalam bab ini akan dijelaskan mengenai hal-hal mendasar berkaitan dengan permasalahan yang berkaitan dengan tesis ini, antara lain : latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian teoritis, metode penelitian, metode pendekatan, bahan hukum, pengumpulan bahan hukum, analisa bahan hukum, dan diakhir dengan pertanggung jawaban sistematika penulisan.

Bab II merupakan uraian terhadap permasalahan pertama, dalam bab ini akan membahas mengenai Kriteria mengenai perubahan Hak Guna Bangunan untuk Rumah Tinggal yang telah daluarsa yang dapat diubah menjadi Hak Milik.

Bab III merupakan uraian terhadap permasalahan kedua, dalam bab ini akan membahas mengenai Keabsahan perubahan Hak Guna Bangunan untuk Rumah Tinggal yang telah daluarsa yang dapat diubah menjadi Hak Milik.

Bab IV adalah penutup. Bab ini berisikan tentang kesimpulan dari penelitian tesis ini, serta saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan yang ada.