ANALISIS TENTANG PENGERTIAN HAK MENDIRIKAN BANGUNAN MENURUT PASAL 35 UUPA DAN KEWENANGAN PENGALIHANNYA BILA TIDAK ADA BANGUNAN DIATASNYA

Disusun Oleh :

MUHAMMAD PRABOWO
02011181419005

DOSEN PEMBIMBING

1. **H. AMRULLAH ARPAN, S.H., S.U. (NIP. 195305091980031001)**
2. **Dr. IZA RUMESTEN RS, S.H., M.Hum. (NIP. 198109272008012013)**

FAKULTAS HUKUM INDRALAYA
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
TAHUN 2018

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDRALAYA

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : **MUHAMMAD PRABOWO**
NIM : **02011181419005**
JURUSAN : **ILMU HUKUM / HUKUM PERDATA**

JUDUL SKRIPSI

ANALISIS TENTANG PENGERTIAN HAK MENDIRIKAN BANGUNAN MENURUT PASAL 35 UUPA DAN KEWENANGAN PENGALIHANNYA BILA TIDAK ADA BANGUNAN DI ATASNYA

Secara Substansial Telah Disetujui dan Dinyatakan Telah Diuji/Dipertahankan Dalam Ujian Komperhensif

Indralaya, Mei 2018
Menyetujui,

Pembimbing Utama	Pembimbing Pembantu
H. Amrullah Arpan, S.H., S.U.	**Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.**
NIP. 195305091980031001	**NIP. 198109272008012013**

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Muhammad Prabowo
Tempat/Tanggal Lahir	: Palembang, 26 Juli 1997
Fakultas	: Hukum
Strata pendidikan	: S1
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian/Program Kekhususan	: Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya, telah diajukan digunakan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila telah terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai ketentuan yang berlaku.

Indralaya, Mei 2018

Muhammad Prabowo

Moto dan Persembahan

***“"...., Allah menghendaki kemudahan bagimu dan tidak menghendaki kesukaran bagimu...* " (Q.S. Al - Baqarah : 185)”**

‘Dari Ibnu Umar ra., Bahwa Rasulullah SAW. Bersabda,

“Dan barangsiapa yang berusaha memenuhi kebutuhan saudaranya, maka Allah juga akan memenuhi kebutuhannya.”
(HR. Bukhari no. 6951 dan Muslim no. 2580).

Skripsi ini ku persembahkan kepada:

1. ***Allah S.W.T atas rahmat, taufiq, hidayahnya yg telah memberikan kekuatan, kemudahan, kesehatan dan kesabaran untukku dalam mengerjakan skripsi ini***
2. ***Ibundaku dan ayahndaku yang tersayang***
3. ***Adikku Rahmat Hidayatullah yang tersayang***
4. ***Sahabat-sahabatku yang telah banyak menolongku***

KATA PENGANTAR

Syukur Allhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah Subahnnallah WataAla atas nikmat serta rizki yang telah diberikan. Rizki kemampuan dalam kesiapan mental dan kemampuan berfikir serta kesabaran. Penlisan skripsi ini dibuat untuk memenuhi persyaratan mengikuti ujian komperhensif guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dalam pembahasan judul yang diangkat adalah **Analisis Ttentang Pengertian Hak Untuk Mendirikan Bangunan Menurut Pasal 35 UUPA dan Kewenangan Pengalihannya Bila Tidak Ada Bangunan Diatasnya.**

Banyak rintangan yang dihadapi oleh penulis baik dari dalam pribadi maupun di luar pribadi. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak **H. Amrullah Arpan, S.H., S.U.** selaku pembimbing utama dan Ibu **Dr. Iza Rumesten RS, S.H.,M.Hum.** selaku pembimbing pembantu yang telah memberikan bimbingan serta sumbangsih pengarahan dalam penulisan skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Akhir kata, penulis sangat menyadari bahwa penulis skripsi ini masih belumlah sempurna. Penulis sangatlah terbuka terhadap saran dan/atau kritik yang dapat membangun kesempurnaan skripsi ini.

Indralaya, Mei 2018

Penulis

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirramanirrahim,

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Pertama-tama penulis mengucapkan puji Syukur kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: Analisis Tentang Pengertian Hak Mendirikan Bangunan Menurut Pasal 35 UUPA dan Kewenangan Pengalihannya Bila Tidak Ada Bangunan Di Atasnya.

Penulisan skripsi ini tidaklah mungkin dapat diselesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari semua pihak. Melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, Puji syukur atas semua hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua orang tuaku tersayang, Ibundaku Hj. Niartiyana, M.Pd. dan Ayahnda H. Syaripudin, S.Pd. yang senantiasa tanpa henti memberi motivasi, kasih sayang, dan doa kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Adikku tersayang Rahmat Hidayatullah yang selalu memberi semangat dan kasih sayang kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

4. Bapak H. Amrullah Arpan, S.H., S.U. selaku pembimbing utama yang telah membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
5. Ibu Dr. Iza Rumesten RS, S.H.,M.Hum. selaku pembimbing pembantu yang telah membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum. Sebagai ketua bagian Hukum Perdata yang telah membantu penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum yang telah membimbing penulis.
8. Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H.,M.H. Sebagai Dosen Pembimbing Akademik mulai dari semester satu hingga semester delapan.

Semoga bantuan yang telah diberikan akan mendapatkan balasan dari Allah S.W.T. dan semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan kiranya Allah S.W.T. senantiasa melindungi dan melimpahkan rahmat-Nya atas semua ini, aamiin.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL..... i

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI..... ii

HALAMAN PERNYATAAN..... iii

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN..... iv

KATA PENGANTAR..... v

UCAPAN TERIMA KASIH..... vi

DAFTAR ISI..... viii

ABSTRAK..... x

BAB I PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang..... 1
B. Rumusan Masalah..... 11
C. Tujuan Penelitian..... 12
D. Manfaat Penelitian..... 12
E. Ruang Lingkup Penelitian..... 13
F. Kerangka Teori..... 13
G. Metode Penelitian..... 21
H. Sistematika Penulisan..... 25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 27

A. Uraian Umum Tentang Hukum Tanah di Indonesia..... 27
B. Hak-hak Atas Tanah Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960..... 52

BAB III PEMBAHASAN..... 74

A. Akibat Pemegang Sertifikat HGB Bila Tidak Mendirikan Bangunan Hingga Jangka Waktu Tertentu..... 74

B. Tindakan Pemegang Sertifikat HGB Mengalihkan Tanah Kepada Pihak Lain Sementara Tidak Ada Bangunan Diatasnya..... 89

BAB IV PENUTUP..... 97

A. Kesimpulan..... 97
B. Saran..... 97

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

ABSTRAK

"Analisis Ttentang Pengertian Hak Untuk Mendirikan Bangunan Menurut Pasal 35 UUPA dan Kewenangan Pengalihannya Bila Tidak Ada Bangunan Diatasnya"

Sejak tahun 1960 Bangsa Indonesia sudah punya Undang-Undang yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalam Pasal 16 terdapat salah satu berlakunya hak yaitu Hak Guna Bangunan. Menurut Pasal 35 Ayat (1) Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Timbulah permasalahan yaitu apakah sah bila pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan tidak mendirikan bangunan hingga jangka waktu sertifikat tersebut habis masannya dan apakah sah bila tindakan pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut mangalihkan tanah tersebut kepada pihak lain, sementara di atas bidang tanah tersebut tidak ada bangunan diatasnya. Dalam hal ini penulis menggunakan metode studi pustaka yang menggunakan jenis normatif. Penelitian dengan normatif artinya permasalahan yang diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada dan literatur-literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan. Penulis mengkaji Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Selain itu memiliki teori-teori yang terkait dengan analisis deskriptif. Dalam hal ini akibat dari pemegang sertifikat HGB bila tidak mendirikan bangunan hingga jangka waktu sertifikat HGB habis masanya yaitu membuat pemegang sertifikat HGB menjadi tidak sah. Dan bila pemegang sertifikat HGB mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain, sementara di atas bidang tanah tersebut tidak ada bangunan diatasnya, membuat tanah dari pemegang sertifikat HGB dalam keadaan kosong atau, tindakan pemegang sertifikat HGB tetap dianggap sah.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Peralihan.

Indralaya, Mei 2018

Pembimbing Utama

H. Amrullah Arpan, S.H., S.U.
NIP. 195305091980031001

Pembimbing Pembantu

Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012013

Ketua Bagian Hukum Perdata

Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, dengan bertambahnya jumlah penduduk, maka kebutuhan tanah semakin meningkat. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan Internasional. Peningkatan kebutuhan atas tanah tersebut juga mempengaruhi nilai ekonomis atas tanah yang semakin tinggi, oleh karena itu untuk menghindari pengakuan atas tanah yang bukan haknya, maka tanah tersebut harus didaftarkan di instansi yang berwenang.

Setiap macam hak atas tanah wajib didaftarkan dan sertifikasikan oleh Kantor Pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional atau sering disingkat BPN yang berkantor disetiap daerah Kabupaten dan Kota.[1] Tanah sebagai sumber daya kehidupan, maka untuk pemanfaatan tanah telah diatur dalam aturan-aturan atau norma hukum untuk penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah. Menurut pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 untuk selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945 menyatakan bahwa "bumi, air,

---

[1]Herman Hermit**,** *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda Teori dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, C.V. Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 1.

dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan unrtuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 tersebut, dapat kita ketahui bahwa pemanfaatan dan perolehan tanah pun diatur untuk keadilan seluruh rakyat Indonesia. Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, karena kebutuhan maka harus diatur oleh hukum. Di Indonesia ada dua aturan hukum menyangkut tanah, yaitu:

a. Hukum adat tentang tanah
b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA. Undang-undang ini dibentuk di Indonesia pada tanggal 24 september 1960 Sebagai perwujudan dari ketentuan pasal tersebut.

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, agraria diartikan sebagai kegiatan pertanahan atau ruang tanah atau kegiatan kepemilikan tanah. Pengertian hukum agraria dalam arti sempit adalah sebuah hukum tanah yang hanya mengatur masalah pertanian, atau mengenai permukaan tanah dan kulit bumi saja. Sedangkan pengertian hukum agraria dalam arti luas adalah seluruh kaidah hukum baik yang tertulis ataupun tidak tertulis yang mengatur masalah bumi, air dalam batas-batas tertentu dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi.[2] Undang-undang Pokok Agraria atau UUPA ialah nama lain dari Undang-undang Nomor 5

[2]Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria,* Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 1988, hlm. 12.

Tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini mulai disahkan dan mulai dipublikasikan mulai tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Setiap tanggal 24 September diperingati sebagai hari lahirnya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau untuk selanjutnya disebut UUPA.

Lahirnya UUPA merupakan pilar berdirinya rezim agraria baru yang didasari oleh hukum adat atau hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Asas-asas yang dikandung dalam UUPA terkandung dalam Pasal 2 ayat (1) yang merupakan pengejawantahan dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

Penguasaan tanah oleh negara bukan berarti dimiliki, namun sebagai penguasa tanah, negara hanya memberikan pengaturan mengenai hak-hak atas tanah yang dapat diberikan pada tanah, peruntukkan, penggunaan dan pemeliharaannya serta pengaturan mengenai perbuatan-perbuatan dan hubungan-hubungan hukum yang dapat dilakukan atas tanah-tanah tersebut.[3]

Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu. Dalam jangka waktu lebih dari satu dasawarasa sejak proklamasi, sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat. Hukum agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan.

---

[3]http://joeharry-serihukumbisnis.blogspot.com/2009/06/penyelesaian-masalah-tanahterlantar.html, akses internet tanggal 5 Februari 2018.

Hal ini dapat dipastikan bahwa pemberlakuan hukum agaria tersebut jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita negara sebagaimana yang tertuang dalam Undang-undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut. Mengingat sifat dan kedudukan UUPA ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka dari UUPA ini hanya memuat asas-asas serta soal-soal pokok masalah agraria dan dalam pelaksanaannya undang-undang ini masih memerlukan berbagai undang-undang terkait dengan peraturan perundang-undangan lainnya.

Menurut Soedikno Mertokusumo, hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur agraria.[4] Bachsan Mustofa menjabarkan kaidah hukum yang tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum undang-undang dan peraturan-peraturan tertulis lainnya yang dibuat oleh negara, sedangkan kaidah hukum yang tidak tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum adat agraria yang dibuat oleh masyarakat adat setempat dan

[4]Soedikno Mertokusumo, *Op. Cit.,* hlm. 12.

yang pertumbuhan, perkembangan serta berlakunya dipertahankan oleh masyarakat adat yang bersangkutan.[5]

Menurut Soebekti dan R. Tjitrosoedibio, Hukum Agraria (*Agrarisch Recht*), adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata, maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.[6]

Boedi Harsono menyatakan hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas :

1. Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
2. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
3. Hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh UU pertambangan.
4. Hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.

---

[5]Bachsan Mustofa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 1988, hlm.11.
[6]Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum,* Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hlm. 55.

5. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan di pasal 48 UUPA.[7]

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".[8]

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang mempelajari dalam hukum penataan ruang.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "mempergunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu

---

[7]Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,* Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 8.
[8]Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah,* Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 10.

dipergunakan untuk mendirikan bangunan, sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, dan perkebunan.

Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air, serta langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.[9]

Berdasarkan hak menguasai dari negara seperti ditegaskan dalam Pasal 2 UUPA, maka menurut ketentuan dalam Pasal 4 UUPA yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, kepada perseorangan atau badan hukum diberikan beberapa macam hak atas tanah. Berdasarkan hak-hak menguasai atas tanah yang diatur di dalam pasal 16 ayat (1) UUPA, dibagi menjadi:[10]

a. Hak milik;

---

[9]Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum,* Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 195.

[10]Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 16 Ayat (1)

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 hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA.

Hak-hak yang tersebut di atas dapat dimiliki atau dikuasai oleh warga negara Indonesia, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Pada dasarnya hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dan setiap warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya. Hak ini diberikan oleh negara yang dibuktikan dengan sertifikat.

Konsekuensi pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum, maka negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya.

Pembagian hak-hak atas tanah menurut UUPA ke dalam hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak

memungut hasil hutan serta hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas dan hak-hak yang sifatnya sementara, dimaksudkan untuk memberikan hak atas tanah berdasarkan peruntukkannya dan subjek yang memohon hak atas tanah tersebut.

Seperti contoh tanah yang dikuasai negara dapat diberikan hak guna usaha, apabila peruntukkan tanah tersebut oleh pemohon hak digunakan untuk pertanian, perikanan atau peternakan, dan tanah dengan hak guna bangunan dapat diberikan kepada orang atau badan hukum yang akan mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya.

Dalam perkembangannya hak-hak atas tanah yang telah diberikan untuk berbagai keperluan sebagaimana tersebut di atas, tidak selalu diikuti dengan kegiatan fisik penggunaan tanah tersebut sesuai dengan sifat dan tujuan haknya atau rencana tata ruang dari penggunaan dan peruntukkan tanah, baik karena pemegang hak belum merasa perlu menggunakan tanah tersebut atau pemegang hak belum memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan pembangunan atau penggunaan tanah atau karena hal-hal lainnya.[11] Akibat belum terlaksananya pembangunan atau penggunaan tanah tersebut sesuai dengan peruntukkannya, maka tanah yang bersangkutan dapat dianggap sebagai tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak.[12]

Dalam ruang lingkup hak atas tanah sebagaimana ketentuan-ketentuan umum yang di dalam pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA, bahwa terdapat suatu hak atas tanah

---

[11]Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Tanah : Antara regulasi dan Implementasi,* Cetakan 1, Kompas, Jakarta, 2001, hlm. 50.
[12]*Ibid*, hlm. 52.

yaitu hak guna bangunan. Menurut pasal 35 Undang-undang nomor 5 tahun 1960, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.[13] Ketentuan mengenai hak guna bangunan (HGB) secara khusus disebutkan dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam pasal 35 UUPA ini sudah jelas tujuan HGB itu adalah hanya untuk ***mendirikan*** dan ***mempunyai*** bangunan di atas suatu tanah.

Dewasa ini, dapat dilihat bahwa penduduk Indonesia setiap tahun terus bertambah jumlahnya. Hal ini secara langsung berdampak pada keperluan tanah yang digunakan sebagai dasar membangun sebuah tempat tinggal. Dilihat dari kebutuhan tempat tinggal yang semakin meningkat, maka pihak pengembang atau developer berlomba-lomba untuk memecahkan masalah ini dari masyarakat.

Para penduduk mencari lahan tanah yang cukup luas untuk kemudian untuk membangun sebuah bangunan, seperti gedung baik perkantoran, perumahan, maupun bangunan lainnya. Seharusnya setelah diketahuinya tanah tersebut telah diberi hak berupa hak guna bangunan, maka yang seharusnya dilakukan pemegang hak guna bangunan adalah memanfaatkan atau menpergunakan tanah tersebut sesuai dengan haknya.

---

[13]Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 35 Ayat (1)

Dengan hak guna bangunan maka tanah tersebut dipergunakan untuk membangun sebuah bangunan, seperti gedung baik perkantoran, perumahan maupun bangunan lainnya, namun tetap masih ada tanah yang tidak dipergunakan atau yang masih kosong.

Kesimpulan dari uraian di atas yaitu pemegang hak guna bangunan tidak mempergunakan hak atas tanah sesuai dengan izin lokasi yang dimilikinya. Maka dari itu dengan uraian di atas, penulis berkeinginan untuk menulis skripsi yang berjudul **"ANALISIS TENTANG PENGERTIAN HAK MENDIRIKAN BANGUNAN MENURUT PASAL 35 UUPA DAN KEWENANGAN PENGALIHANNYA BILA TIDAK ADA BANGUNAN DIATASNYA"**

B. RUMUSAN MASALAH

Menurut pasal 35 Undang-undang nomor 5 tahun 1960, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Berdasarkan dari uraian tersebut, maka yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. Apakah sah bila pemegang sertifikat HGB tidak mendirikan bangunan hingga jangka waktu sertifikat HGB tersebut habis masannya?
2. Apakah sah tindakan pemegang sertifikat HGB mangalihkan tanah tersebut kepada pihak lain, sementara di atas bidang tanah tersebut tidak ada bangunan yang didirikan?

C. TUJUAN PENELITIAN

Setiap penelitian dalam penuluisan ilmiah pasti mempunyai tujuan yang ingin dicapai, demikian halnya dalam penulisan skripsi ini juga mempunyai tujuan dari penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah sah bila pemegang sertifikat HGB tidak mendirikan bangunan hingga jangka waktu sertifikat HGB tersebut hampir habis masanya
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah sah tindakan pemegang sertifikat HGB mangalihkan tanah tersebut kepada pihak lain sementara tidak ada bangunan diatasnya

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Secara teoritis

   Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat sebagai bahan masukan atau sumbangsih pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum khususnya hukum perdata dan sebagai bahan referensi untuk peneliti untuk memperluas di bidang hukum agraria.

2. Secara Praktis

   Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat secara praktis, yaitu memberikan sumbangan bagi para pihak yang terkait dengan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian masalah yang timbul berkaitan dengan agraria.

E. RUANG LINGKUP PENELITIAN

Agar pembahasan tidak menyimpang dari permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini dan sesuai dengan judul penulisan yaitu "Analisis tentang Pengertian Hak Mendirikan Bangunan Menurut pasal 35 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Kewenangan Pengalihannya Bila Tidak Ada Bangunan Diatasnya", maka penulis membatasi pembahasan dengan menjelaskan tentang hak untuk mendirikan bangunan sebagai hak guna bangunan dan suatu proses di dalam hak guna bangunan.

F. KERANGKA TEORI

Kerangka teori adalah ialah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori mengenai sesuatu permasalahan yang menjadi bahan pegangan teoritis.[14] Dengan demikian penulis akan menggunakan beberapa istilah-istilah yang penulis perlu jelaskan dalam penulisan skripsi ini yaitu :

1. Teori Hukum dan Undang-undang

   Hukum dalam arti luas dapat disamakan dengan aturan, kaidah, norma atau "*ugeran*", baik tertulis maupun tidak tertulis, yang pada dasarnya berlaku dan diakui orang sebagi peraturan yang harus ditaati dalam kehidupan bermasyarakat dan apabila dilanggar akan dikenakan sanksi. Sedangkan menurut ensiklopedia Indonesia, hukum merupakan rangkaian kaidah, peraturan-peraturan, tata aturan, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang

[14]M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

menentukan atau mengatur hubungan-hubungan antara para anggota masyarakat. Di dalam hukum terdapat sumber hukum. Sumber hukum adalah kenyataan-kenyataan yang menimbulkan hukum yang berlaku yang berlaku dan mengikat setiap orang. Sumber hukum dibedakan atas dalam arti formil dan dalam arti materiil. Sumber hukum formil dibagi menjadi hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Salah satu sumber hukum formil yang termasuk ke dalam hukum tertulis yaitu Undang-undang. Undang-undang ialah suatu peraturan negara yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat diadakan dan dipelihara oleh penguasa negara.

a. Undang-undang dalam arti formil ialah setiap keputusan pemerintah yang merupakan undang-undang karena cara pembuatannya (contohnya : undang-undang dibuat oleh pemerintah bersama dengan parlemen)
b. Undang-undang dalam arti materiil ialah setiap keputusan pemerintah yang menurut isinya mengikat langsung setiap penduduk.[15]

Pasal 20 ayat 2 UUD NRI Tahun 1945 dinyatakan bahwa setiap rancangan undang-undang harus dibahas oleh Presiden dan DPR untuk mendapat persetujuan bersama. Pada pasal 20 ayat 4 UUD NRI Tahun 1945 dinyatakan Presiden mengesahkan rancangan undang-undang yang telah disetujui bersama.[16] Fungsi dari undang-undang yaitu untuk

[15]C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia,* Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hlm. 46-47.
[16]Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 20 ayat 2 dan Pasal 20 ayat 4.

menyelenggarakan lebih lanjut ketentuan dalam undang-undang dasar, oleh karena itu apa yang sudah jelas tidak boleh dilangar atau ditafsirkan lain.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.[17]

Menurut Indroharto, teori kepastian hukum akan terjadi karena suatu peraturan dapat membuat semua tindakan yang akan dilakukan pemerintah itu dapat diramalkan atau diperkirakan lebih dahulu, dengan melihat kepada peraturan-peraturan yang berlaku, maka pada asasnya dapat dilihat atau diharapkan apa yang akan dilakukan oleh aparat pemerintahan yang bersangkutan.[18]

---

[17]Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.
[18]Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 95.

Menurut Utrecht, teori kepastian hukum mengandung dua pengertian, ysitu pertsms, sdsnys stursn yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, yang kedua yaitu berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.[19]

3. Teori Kewenanagan

Pengertian kewenangan menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) adalah kekuasaan membuat keputusan memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain. Berbicara kewenangan memang menarik, karena secara alamia manusia sebagai mahluk social memiliki keinginan untuk diakui ekstensinya sekecil apapun dalam suatu komunitasnya, dan salah satu faktor yang mendukung keberadaan ekstensi tersebut adalah memiliki kewenangan. Secara pengertian bebas kewenangan adalah hak seorang individu untuk melakukan sesuatu tindakan dengan batas-batas tertentu dan diakui oleh individu lain dalam suatu kelompok tertentu.[20]

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi. Sebegitu pentingnya kewenangan ini sehingga F.A.M. Stroink dan J.G Steenbeek menyatakan : “

[19]Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 385.
[20]http://www.negarahukum.com/hukum/pengertian-kewenangan.html, akses internet tanggal 10 Februari 2018.

Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht".[21]

Menurut F.P.C.L. Tonnaer, "*Overheidsbevoegdheid wordt in dit verband opgevad als het vermogen om positief recht vast te srellen en Aldus rechtsbetrekkingen tussen burgers onderlingen tussen overhead en te scheppen*"(kewenangan pemerintah dalam kaitan ini dianggap sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif, dan denganbegitu dapat diciptakan hubungan hukum antara pemerintahan dengan waga negara).[22]

Subjek hukum hanya berwenang sepanjang atau selama tidak bertentangan dengan hukum. Dalam *black law dictionary* kewenangan diartikan lebih luas, tidak hanya melakukan praktek kekuasaan, tetapi kewenangan juga diartikan dalam konteks menerapkan dan menegakan hukum, adanya ketaatan yang pasti, mengandung perintah, memutuskan, adanya pengawasan yuridiksi bahkan kewenangan dikaitkan dengan kewibawaan, kharisma dan kekuatan fisik.[23] Unsur kewenangan berdasarkan: [24]

a. Pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum;

---

[21]Nur Basuki Winanrno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Laksbang mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 65.

[22]Ridwan HR*, Op.Cit*., hlm. 99.

[23]https://agusroniarbaben.wordpress.com/2017/06/03/pengertian-kewenangan-sumber-sumber-kewenangan-dan-kewenangan-membentuk-undang-undang/, akses internet tanggal 23 februari 2018.

[24]https://www.academia.edu/5708875/TEORI_KEWENANGAN, akses internet tanggal 26 februari 2018.

b. Dasar hukum ialah dasar hukum, bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya; dan
c. Konformitas hukum ialah mengandung makna adanya standard wewenang, yaitu standard umum (semua jenis wewenang) dan standard khusus (untuk jenis wewenang tertentu)".

4. Teori Kewenangan negara terhadap Tanah

Hak menguasai tanah oleh negara bersumber dari kekuasaan yang melekat pada negara, sebagaimana tercermin dalam ketentuan pasal 33 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Selanjutnya dalam penjelasannya dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok pokok kemakmuran rakyat, oleh sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pernyataan tersebut menjelaskan dua hal, yaitu bahwa secara konstitusional negara memiliki legitimasi yang kuat untuk menguasai tanah sebagai bagian dari bumi, namun penguasaan tersebut harus dalam kerangka untuk kemakmuran rakyat. Penjabaran lebih jauh dari hak menguasai tanah oleh negara, itu terdapat didalam pasal 2 UUPA yang menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan

tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara memberikan wewenang kepada negara untuk :

a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Penguasaan tanah oleh negara dalam konteks di atas adalah penguasaan yang otoritasnya menimbulkan tanggung jawab, yaitu untuk kemakmuran rakyat. Di sisi lain, rakyat juga dapat memiliki hak atas tanah. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial yang melekat pada kepemilikan tanah tersebut. Dengan kata lain, hubungan individu dengan tanah adalah hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Sedangkan hubungan negara dengan tanah yaitu melahirkan kewenangan dan tanggung jawab.

Dalam dinamika pembangungan nasional, seringkali warganegara menuntut negara untuk melakukan penataan kembali atas tata ruang termasuk pemanfaatan tanah sedemikian rupa yang meminta masyarakat untuk menyerahkan tanahnya kepada negara untuk dipergunakan untuk kepentingan

umum. Seperti pembangunan prasarana jalan raya, kawasan industri, pertanian dan sebagainya adalah beberapa di antara dasar legitimasi yang digunakan oleh negara dalam pengambilalihan tanah masyarakat.

5. Teori Penafsiran

Penafsiran atau interpretasi peraturan undang-undang ialah mencari dan menetapkan pengertian atas dalil-dalil yang tercantum dalam undang-undang sesuai dengan yang dikehendaki serta yang dimaksud oleh pembuat undang-undang.[25] Di dalam ilmu hukum, teori penafsiran adalah penafsiran yang dibagi berdasarkan:

1. Tata bahasa dan arti kata-kata / istilah (*grammaticale interpretatie*, *taalkundige interpretatie*).
2. Sejarah (*historische interpretatie*) yang meliputi penafsiran sejarah hukum (*rechtshistorische interpretatie*) dan penafsiran sejarah pembuatan undang-undang (*wetshistorische interpretatie*).
3. Sistem dan peraturan/undang-undang yang bersangkutan (*sistematische, dogmatisehe* dan *analogische interpretatie*).
4. Keadaan masyarakat (*sosiologische*, atau *teleologische interpretatie*).
5. Otentik (penafsiran resmi, *authentieke interpretatie*, *officieele interpretatie*).

[25]https://customslawyer.wordpress.com/2014/08/28/macam-macam-cara-penafsiran-undang-undang/, akses internet tanggal 23 maret 2018.

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

   Metode penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu dengan studi pustaka yang menggunakan jenis normatif. Penelitian dengan normatif artinya permasalan yang ada diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada dan literatur-literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan.[26]

2. Pendekatan Penelitian

   Dalam penulisan ini terdapat pendekatan perundang-undangan *(statute approach)*. Pendekatan tersebut yaitu dengan cara menelaah undang-undang maupun regulasi yang berkaitan terhadap penelitian yang akan diteliti.[27]

3. Sumber Bahan Hukum

   Dalam rangka penulisan skripsi ini, penulis melakukan penelitian berasal dari studi kepustaakaan (*library research)*. Studi kepustakaan mencari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah yang mengikat, karena dikeluarkan oleh pemerintah. Sedangkan bahan hukum sekunder ialah hukum yang menjelaskan tentang hukum primer. Adapun bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum penunjang hukum primer dan sekunder.[28] Bahan-bahan hukum ini diperjelas sebagai berikut:

---

[26]Roni Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jarimetri*, Jakarta, Cet. IV, Ghalia Indonesia, 1990, hlm.11.
[27]Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum,* Prenada Media Grup, Jakarta, 2007, hlm. 136.
[28]Ashsofa Burhan, *Metode Penelitian Hukum,* PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm. 103-104.

a) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang bersifat normatif yang digunakan untuk mengkaji persoalan hukum mengenai analisis tentang pengertian hak mendirikan bangunan menurut pasal 35 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan kewenangan pengalihannya bila tidak ada bangunan diatasnya, bahan-bahan hukum ini berupa Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut dengan UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai Atas Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.
b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai kedudukan dari bahan hukum primer, yang meliputi literatur, hasil penelitian karya ilmiah, artikel, hasil seminar dan pertemuan ilmiah lainnya serta ketentuan-ketentuan lain yang memiliki keterkaitan langsung dan relevan dengan objek kajian penelitian.
c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum ini meliputi kamus hukum, ensiklopedia hukum, koran dan jurnal ilmiah yanng relevan dengan penelitian ini.

4. Analisis Bahan Hukum

Pengolahan bahan hukum dan informasi sebagai penunjang menggunakan metode deskriptif analisis, ialah data yang diperoleh berdasarkan kenyataan kemudian dikaitkan secara sistematis dalam bentuk kata-kata untuk menarik kesimpulan yang akhirnya untuk menjawab permasalahan yang ada.

5. Teknik Penarikan Kesimpulan

Dalam penarikan kesimpulan dibagi menjadi beberapa macam yaitu :[29]

a) Deduktif (Umum ke Khusus)
b) Induktif (Khusus ke Umum)
c) Deduktif-Induktif
d) Induktif-Deduktif.

a) Deduktif adalah penarikan kesimpulan dari hal yang umum menuju hal yang khusus (inti dari bacaannya). Deduktif ada 3 macam yaitu:
    1. Silogisme adalah penarikan kesimpulan yang di awali dengan ungkapan umum (premis mayor) kemudian diikuti oleh ungkapan khusus (premis minor) yang kemudian ditariklah sebuah kesimupaln dari kedua hal tersebut.

[29]http://akhmadadi2307.blogspot.co.id/2013/11/teknik-penarikan-kesimpulan.html, akses internet tanggal 26 februari 2018.

2. Sebab - Akibat adalah penarikan kesimpulan yang di awali dengan suatu atau beberapa sebab yang kemudian diikuti oleh suatu atau beberapa akibat untuk memperkuat pernyataan .
3. Akbat - Sebab adalah penarikan yang diawali oleh suatu atau beberapa akibat yang kemudian diikuti oleh suatu atau beberapa sebab untuk mendukung suatu pernyataan .

b) Induktif adalah penarikan kesimpulan dari hal yang bersifat khusus menuju hal yang bersifat umum (masih belum terbuka suatu topiknya). Induktif ada 4 macam , yaitu :

1. Generalisasi adalah mengungkapkan data-data terlebih dahulu atau fakta-fakta kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.
2. Analogi adalah membandingkan 2 hal atau lebih yang berbeda tapi mempunyai suatu makna yang sama , dari persamaan tersebut ditariklah suatu kesimpulan.
3. Sebab - akibat adalah penarikan kesimpulan dari suatu atau beberapa sebab dan diikuti oleh suatu atau beberapa akibat yang berkesinambungan .
4. Akbat - sebab adalah penarikan suatu kesimpulan dengan memperhatikan beberapa atau suatu akibat dan kemudian diikuti oleh suatu atau beberapa sebab .

c) Deduktif - Induktif adalah penarikan kesimpulan dengan menyatukan dua hal deduktif dan juga induktif. Polanya adalah umum ke khusus ke umum

d) Induktif - Deduktif adalah penarikan kesimpulan dengan menyatukan dua hal induktif dan juga deduktif. Polanya adalah khusus ke umum ke khusus.

Dalam penulisan skripsi ini, digunakan metode penulisan Deduktif yang mengambil kesimpulan dari hal yang umum menuju hal yang khusus (inti dari bacaannya).

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Pada Skripsi Penelitian ini akan diuraikan menjadi 4 Bab uraian bab-bab tersebut adalah:

BAB I

Pada bab ini dibahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian.

BAB II

Di dalam bab ini menyajikan Tinjauan Pustaka tentang hukum tanah, UUPA yang di dalam sub babnya membahas tentang hak-hak atas tanah, tentang hak guna bangunan, hapusnya hak guna bangunan, pengalihan sertifkat hak guna bangunan.

BAB III

Pada bab ini memuat mengenai pembahasan dan hasil penelitian, di dalam bab ini diuraikan mengenai pembahasan dan hasil penelitian mengenai masalah masalah yang akan dibahas di dalam penelitian ini.

BAB IV

Bagian ini merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran terkait dengan pembahasan dan hasil penelitian.

- Daftar Pustaka
- Lampiran

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

Abdul R. Salian, Hermansyah dan Ahmad Jalis. 2005. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus.* Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Achmad Sodiki. 2013. *Politik Hukum Agraria.* Jakarta: Konstitusi Press.

Ahmad Fauzie Ridwan. 2002. *Hukum Tanah Adat.* Jakarta: Multi disiplin Pembudayaan Pancasila-Dewaruci Press.

Arie S. Hutagalung dkk,. 2012. *Hukum pertanahan di Belanda dan Indonesia.* Denpasar: Pustaka Larasan.

Aslam Noor. 2006. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia.* Bandung: Mandar Maju.

Ashofa Burhan. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Renika Cipta.

B.Ter.Haar Bzn. 1981. *Asas – Asas dan Susunan Hukum Adat.* Jakarta: Pradnya Paramita.

Bachsan Mustofa. 1988. *Hukum Agraria dalam Pespektif.* Bandung: Remadja Karya.

Boedi Harsono. 1992. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Hukum Tanah.* Jakarta: Djambatan.

_____. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

_____. 2005. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

C.S.T. Kansil. 1986. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia.* Jakarta: Balai Pustaka.

Eddy Rukhiyat. 1999. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi.* Bandung: Alumni.

Effendi Peranging. 1989. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum.* Jakarta: Rajawali.

Fitriani Jamal. 2011. *Pengantar Hukum Indonesia.* Jakarta: Universitas Indonesia

Herman Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda.* Bandung: C.V. Mandar Maju.

Imam Sudiyat. 1981. *Hak Adat Sketsa Azas*. Yogyakarta: Liberty.

Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Kompas.*

Mr.B.Ter.Haar.Bzn. 1981. *Asas – Asas dan Susunan Hukum Adat.* Jakarta: Pradnya Paramita.

M. Solly Lubis. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian.* Bandung: CV. Mandar Maju

Notonagoro. 1974. *Politik Hukum Dan Pembagunan Agraria Di Indonesia.* Jakarta: Pancuran Tujuh.

Nur Basuki Winanmo. 2008. *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi.* Yogyakarta: Laksbang Media Tama.

Parlindungan. A.P. 1978. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Bandung: Alumni.

_____. 1998. *Komentar Undang Undang Pokok Agraria.* Bandung: Mandar Maju.

Peter Mahmud Marzuki. 2007. *Penelitian Hukum.* Jakarta: Prenada Media Grup.

_____. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum.* Jakarta: Kencana.

Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim. 1993. *Sendi-Sendi Hukum Agraria.* Jakarta: Ghalia Indonesia.

Purwopranoto S. 1953. *Penuntun Tentang Hukum Tanah.* Semarang: Astana ABEDE.

Ridwan HR. 2013. *Hukum Administrasi Negara.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum.* Bandung: Citra Aditya Bakti

Roni Hanitijo Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jarimetri.* Jakarta: Ghalia Indonesia.

Samijo. 1995. *Pengantar Hukum Indonesia.* Bandung: Armico.

Satjipto Raharjo. 1976. *Hukum Masyarakat dan Pembangunan.* Bandung: Alumni

Soebekti dan R. Tjitrosoedibio. 1983. *Kamus Hukum.* Jakarta: Pradenya Paramita.

Soedikno Mertokusumo. 1988. *Hukum dan Politik Agraria.* Jakarta: Karunika.

Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum.* Jakarta: UI Press.

T. Keizerina Devi. 2006. *Hukum Perdata Sejak Masa Kolonial Sampai Kemerdekaan.* Jakarta: Citra Justicia.

Urip Santoso. 2008. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah.* Jakarta: Kencana.

_____. 2013. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah.* Jakarta: Kencana.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, beserta seluruh amandemennya.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643)

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Tahun 2010 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5098)

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

JURNAL

Mudjiono. 2007. *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan.* Jurnal Hukum. Vol.14, No.3. hlm.458 – 473

Urip Santoso. 2008. *Pengaturan Hak Pengelolaan.* Jurnal Media Hukum. Vol.15, No.1. hlm.144.

INTERNET

http://joeharry-serihukumbisnis.blogspot.com/2009/06/penyelesaian-masalah-tanahterlantar.html, akses internet tanggal 5 Februari 2018.

http://www.negarahukum.com/hukum/pengertian-kewenangan.html, akses internet tanggal 10 Februari 2018.

https://agusroniarbaben.wordpress.com/2017/06/03/pengertian-kewenangan sumber- sumber-kewenangan-dan-kewenangan-membentuk-undang-undang/, akses internet tanggal 23 februari 2018.

https://www.academia.edu/5708875/TEORI_KEWENANGAN, akses internet tanggal 26 februari 2018.

http://akhmadadi2307.blogspot.co.id/2013/11/teknik-penarikan-kesimpulan.html, akses internet tanggal 26 februari 2018.