

ABSTRAK

Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan.

Ketentuan wewenang Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan mengakar pada pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian dikokohkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang menginstruksikan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia yang bersifat *Rechskadaster* artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Sebagai landasan teknis mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pemegang Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktu sesuai Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah agar dapat dilakukan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhir jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya serta bagi pemegang Hak Guna bangunan masih menguasai secara fisik tanah tersebut, sehingga menyebabkan hak penguasaan atas tanah tersebut belum dapat hapus dengan sendirinya dan secara hak keperdataan dari tanah tersebut masih melekat pada pemegang Hak Guna Bangunan dan masih mempunyai hak prioritas untuk memohonkan kembali hak untuk perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut.

Kata kunci : Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum dan Hak Prioritas bagi Pemegang Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.