

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Toko menurut Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 23 tahun 2021 tentang Pedoman Pengembangan, Penataan, dan Pembinaan Pusat Perbelanjaan dan toko Swalayan, adalah bangunan gedung dengan fungsi usaha yang digunakan untuk menjual barang dan terdiri dari hanya satu penjual. Rumah Toko yang selanjutnya disebut sebagai “Ruko” ialah sebuah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang juga memiliki fungsi usaha untuk jual-beli barang. Ruko merupakan properti yang terdiri dari 2 (dua) atau 3 (tiga) lantai dan dapat dijadikan tempat usaha. Arif Rifqi menjelaskan Ruko adalah nama bangunan di Indoneisa, biasanya setinggi dua sampai lima lantai, dengan lantai bawah digunakan untuk ruang bisnis atau kantor, dan lantai yang lebih tinggi digunakan sebagai tempat tinggal.<sup>1</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Ruko merupakan bangunan gedung lebih dari satu fungsi dan termasuk kedalam golongan Bangunan gedung fungsi hunian tunggal. Penggolongan Ruko kedalam

---

<sup>1</sup> Arif Rifqi, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat*, Notarius, Volume 15, (No. 2), 2022, hlm 941

fungsi hunian tunggal juga didukung oleh Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2009 tentang Bangunan Gedung yang disebutkan di dalam penjelasan Pasal (10) Ayat (1) bahwa:

“Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya adalah rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.”

Rumah Toko atau biasa disebut Ruko adalah salah satu penunjang kegiatan ekonomi masyarakat. Kegiatan ekonomi adalah kegiatan yang dilakukan oleh manusia yang terus-menerus untuk memenuhi kebutuhan mereka seiring bertambahnya kebutuhan manusia dan terbatasnya alat pemuas kebutuhan manusia. Menurut Puji Rahayu, Kegiatan Ekonomi ialah berbagai usaha manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.<sup>2</sup>

Sebelum berlakunya turunan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang (Perpu) Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, kepemilikan Ruko hanya dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan. Hal ini dikarenakan konsep Ruko dirancang untuk usaha atau kegiatan komersial.

---

<sup>2</sup> Puji Rahayu, *Pelaku Kegiatan Ekonomi*, (Semarang: Alpirin, 2019), hlm. iii.

Pemberlakuan kepemilikan Ruko dengan HGB diperbarui dengan penambahan Hak atas Ruko melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Dalam Pasal 149 Ayat 1, berbunyi:

“Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang masih berlaku atau sudah berakhir haknya yang dipunyai oleh orang perorangan Warga Negara Indonesia dan dipergunakan serta dimanfaatkan untuk rumah tinggal, rumah toko atau rumah kantor dapat diberikan Hak Milik.”

Hak Guna Bangunan selanjutnya disebut “HGB” adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu berlakunya HGB dapat diajukan perpanjangan dengan waktu paling lama 20 tahun. HGB sering dijumpai berdiri diatas tanah Hak Milik dan/atau diatas tanah negara. Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf c UUPA, secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40. Menurut Pasal 50 Ayat (2) UUPA, ketentuan mengenai Hak Guna bangunan diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah dalam Pasal 19 sampai Pasal 38<sup>3</sup>. Peraturan terbaru mengenai Hak Guna Bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah.

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 45.

HGB dapat timbul terhadap hak atas tanah meliputi Tanah Negara; Tanah Hak Pengelolaan; dan Tanah Hak Milik. HGB diatas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan timbul melalui keputusan pemberian hak oleh menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan dan Hak atas Tanah Negara. HGB diatas Tanah Negara memiliki jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. HGB diatas tanah Hak Milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. HGB diatas tanah Hak Milik dapat diperpanjang jangka waktu pemakaian berdasarkan kesepakatan antara pemegang Hak Milik dengan pemegang HGB yang dibuat dengan Akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebelum berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, Ruko didaftarkan dengan HGB karena Ruko dikonsepskan guna kegiatan komersial meskipun dibangun diatas tanah milik pribadi .

Berkaitan dengan Ruko yang dimiliki dengan HGB, Peneliti menaruh perhatian untuk mendalami sengketa yang terjadi terhadap Ruko Kanjengan Kota Semarang yang dimiliki dengan HGB. Terjadi suatu sengketa terhadap HGB Ruko Kanjengan Kota Semarang dimana HGB tersebut diakui berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Semarang, sedangkan diketahui Ruko Kanjengan tidak berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Semarang. Ruko Kanjengan Kota Semarang berada di Lahan Kanjengan kawasan Pasar Johar Kelurahan Kauman Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang. Menurut keterangan Pemegang HGB Ruko Kanjengan, Ruko di Lahan Kanjengan

dibeli pada tahun 1970an dari developer Ruko dalam kasus ini ialah PT Pagar Gunung Kencana tanpa adanya sejarah bahwa Ruko berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Semarang. Dilanjutkan oleh Pemegang HGB Ruko Kanjengan, bahwa Ruko yang berada di Kanjengan berjumlah 80 unit Ruko. Menurut keterangan beliau 6 unit Ruko sudah mengantongi Hak Milik, 60 unit masih Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya, serta sisanya masih berlaku Hak Guna Bangunan. Keseluruhan Hak yang dimiliki oleh pemegang Hak tidak ada keterangan berada diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Semarang.<sup>4</sup> Pengakuan adanya Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Semarang terhadap tanah yang dibangun Ruko Kanjengan dengan HGB menimbulkan kesenjangan antara keterangan dalam sertifikat HGB dengan pengakuan Hak Pengelolaan oleh Pemerintah Kota Semarang.

Kesenjangan yang terjadi akibat adanya pengakuan Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Semarang mengakibatkan Beberapa unit Ruko di Kanjengan yang masih beralaskan Hak Guna Bangunan tidak dapat diperpanjang, hal ini dapat dikategorikan terjadi suatu sengketa. Sengketa pertama kali diketahui pada tahun 2004. Ketika para pemegang HGB hendak melakukan permohonan perpanjangan HGB yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, namun Kantor Pertanahan Kota Semarang menolak permohonan para pemegang HGB. Permohonan perpanjangan HGB Ruko Kanjengan ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan

---

<sup>4</sup> Subali, Wawancara, Kuasa Hukum Pemegang HGB Ruko Kanjengan Kota Semarang: 30 Mei 2024

surat keputusan Pemerintah Kota Semarang yang isinya menjelaskan bahwa permohonan perpanjangan HGB dilakukan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Semarang. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang untuk membatalkan pemberian maupun perpanjangan status hak atas tanah apabila terdapat cacat hukum atau subyeknya tidak lagi memenuhi persyaratan atau kewajiban yang ditentukan.<sup>5</sup> Atas dasar hal tersebut, para Pemegang HGB Ruko di Kanjengan Kota Semarang merasa dirugikan. Karena Pemegang HGB Ruko Kanjengan merasa membeli unit Ruko dengan Hak Guna Bangunan yang berdiri bukan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota. Perbuatan hukum oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang digugat oleh pemegang HGB Ruko Kanjengan mengingat permohonan perpanjangan HGB Ruko Kanjengan sudah memenuhi persyaratan pengajuan permohonan perpanjangan HGB.

Upaya melalui jalur pengadilan sudah diajukan sejak tahun 2005 dan telah berlangsung hingga tahap Peninjauan Kembali ke-2 yang telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tahun 2017 dengan Nomor 484 PK/Pdt/2017 yang hasilnya menegaskan Hak kepemilikan atas ruko mutlak milik pemegang Hak Guna Bangunan serta memerintahkan pembatalan surat keputusan dari Wali Kota yang menyatakan bahwa tanah berdirinya Ruko Kanjengan merupakan Tanah Hak Pengelolaan pemerintah Kota Semarang serta memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan

---

<sup>5</sup> Isti Kusumawardhani, *Perolehan Hak Milik atas Tanah melalui Peningkatan Hak Guna Bangunan pada Rumah Toko (Ruko)*, thesis, Universitas Airlangga, 2007, hlm 16

perpanjangan Hak Guna Bangunan milik pemilik Hak Guna Bangunan Ruko Kanjengan Kota Semarang. Namun hingga pertengahan tahun 2024 keputusan Pengadilan yang memenangkan pemegang Hak Guna Bangunan atas Ruko Kanjengan Kota Semarang tidak kunjung dilaksanakan.<sup>6</sup>

Putusan pengadilan pertama yang sudah *inkracht* hingga diajukan upaya hukum kasasi juga berdampak terhadap HGB milik pemilik ruko Kanjengan Kota Semarang. Pasalnya para pemilik tidak dapat melakukan perpanjangan HGB karena Putusan Pengadilan pertama belum dilaksanakan, sedangkan masa berlaku HGB para pemilik sudah lama lewat waktu. Akibatnya HGB yang dimiliki terancam untuk kembali menjadi tanah negara.

Berdasarkan yang telah peneliti uraikan, peneliti berusaha memahami lebih dalam terkait permasalahan kepemilikan Ruko Kanjengan di Kota Semarang yang tidak dapat untuk melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan, Hal ini jelas melanggar apa yang disebutkan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa kepemilikan Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang dengan syarat-syarat yang telah dipenuhi.

Untuk memperdalam pemahaman peneliti terkait permasalahan yang terjadi di Ruko Kanjengan Kota Semarang, peneliti melakukan kegiatan pra-riset untuk menemukan data yang dapat mendukung permasalahan yang peneliti bawa

---

<sup>6</sup> Subali, Wawancara, Kuasa Hukum Pemegang HGB Ruko Kanjengan Kota Semarang: 30 Mei 2024

dengan mengikuti kegiatan dialog yang terjadi antara Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan perwakilan Pemegang HGB Ruko Kanjengan Kota Semarang.

Hasil dari kegiatan pra-riset yang peneliti laksanakan, peneliti menemukan fakta bahwa: Pemegang HGB Ruko Kanjengan Kota Semarang tidak dapat melakukan perpanjangan karena tanah tersebut telah diakui sebagai bagian dari aset Kota Semarang oleh Pemerintah Kota Semarang dengan Hak Pengelolaan; Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak dapat melaksanakan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan pemilik Ruko Kanjengan selama Pemerintah Kota Semarang masih bertahan dengan pernyataan tersebut.<sup>7</sup>

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk mengambil judul penelitian **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Ruko Kanjengan Akibat Penolakan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang”**

## **B. Perumusan Masalah**

1. Mengapa Hak Guna Bangunan Ruko Kanjengan Kota Semarang tidak dapat dilakukan perpanjangan di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan Ruko Kanjengan Kota Semarang pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 484 PK/Pdt/2017 di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

---

<sup>7</sup> Subali, Wawancara, Kuasa Hukum Pemegang HGB Ruko Kanjengan Kota Semarang: 30 Mei 2024



### **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui dan menganalisa faktor-faktor terjadinya penolakan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Ruko Kanjengan Kota Semarang di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Mengkaji dan menganalisa perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan Ruko Kanjengan Kota Semarang pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 484 PK/Pdt/2017 di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih terhadap pengembangan Ilmu Pengetahuan pada umumnya dan Ilmu Hukum pada khususnya Hukum Pertanahan dalam ruang lingkup perlindungan terhadap pemegang Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan milik Pemerintah.
2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada:

- a. Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kota Semarang serta instansi pemerintahan lain yang berkaitan dengan pengelolaan tanah dan aset milik pemerintah dalam menyikapi terjadinya hambatan dalam perpanjangan Hak guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah.

b. Masyarakat

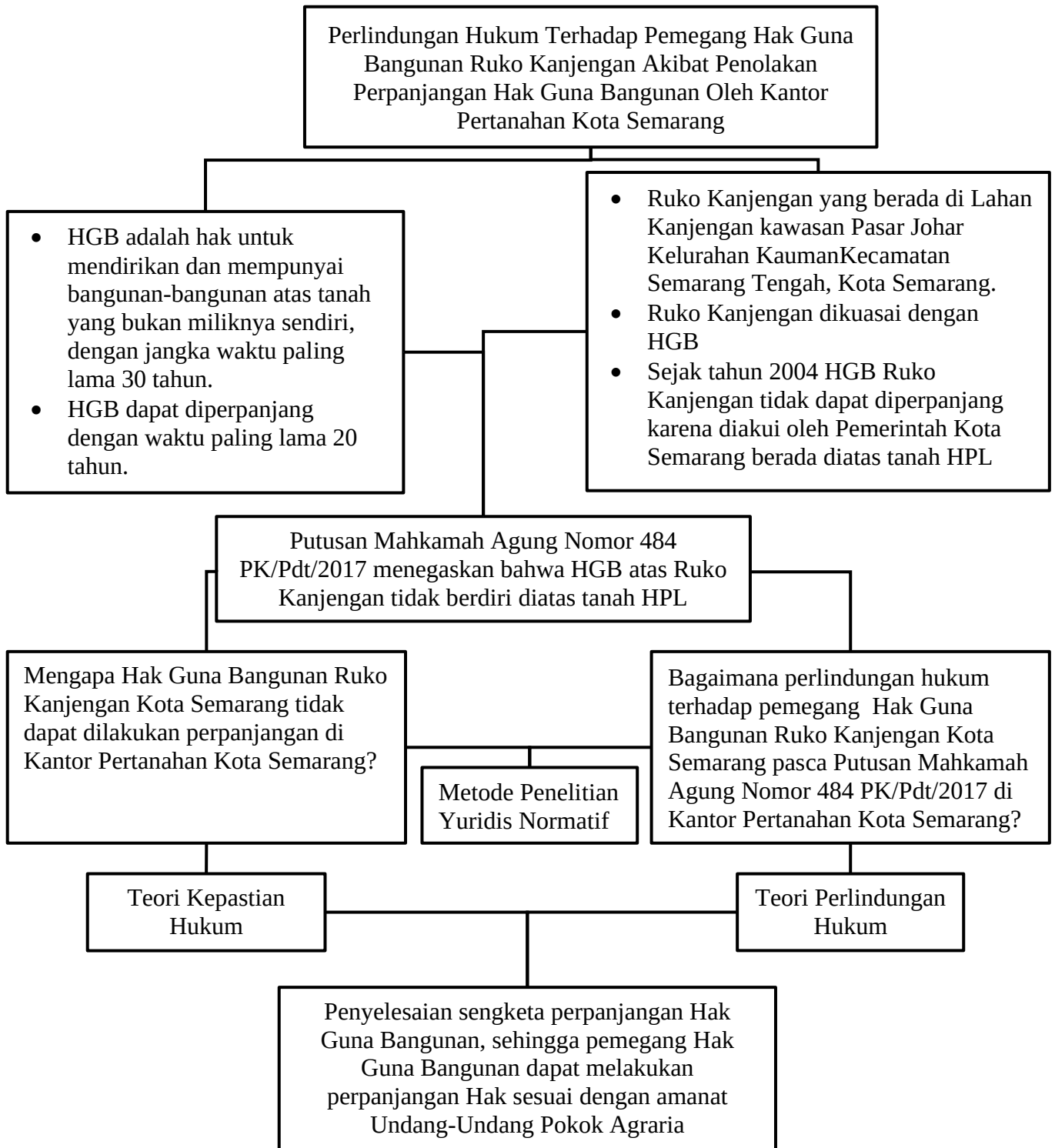
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan pengetahuan bagi masyarakat pada umumnya dan pemegang Hak Guna Bangunan pada khususnya berkaitan dengan objek hukum Ruko Kanjengan Kota Semarang yang terjadi hambatan dalam perpanjangan HGB yang diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

**E. Kerangka Pemikiran**

Peneliti berusaha untuk mengkaji sengketa yang terjadi atas Hak Guna Bangunan di Ruko Kanjengan Kota Semarang, terutama terjadinya penolakan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut. Dalam penelitian ini Peneliti berfokus untuk mencari fakta-fakta terhadap kasus yang terjadi di Ruko Kanjengan Kota Semarang dimulai dari alasan terjadinya penolakan perpanjangan Hak Guna Bangunan serta bagaimana penyelesaian hukum yang dapat ditempuh oleh pemegang Hak Guna Bangunan atas Ruko Kanjengan Kota Semarang.

## 1. Kerangka Konseptual

### Kerangka Pemikiran



a. HGB

HGB merupakan hak yang diberikan kepada subjek hukum yang bukan merupakan pemilik dari sebidang tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut dengan cara mendirikan bangunan dan jangka waktu paling lama 30 tahun. Pemanfaatan sebidang tanah dengan HGB dapat diperpanjang apabila digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan. HGB dapat diperpanjang atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan, jangka waktu HGB dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhirnya jangka waktu 20 tahun, HGB dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Pemegang HGB yang hendak melakukan perpanjangan maupun pembaruan hak perlu mendapatkan rekomendasi dari pemegang tanah tempat berdirinya HGB.

b. Ruko

Pengertian Ruko menurut Andie A. Wicaksono menyebutkan bahwa rumah dengan toko atau ruko adalah sebutan bagi bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana berfungsi sebagai hunian dan komersil<sup>8</sup>.

Ruko sering kali digunakan untuk kegiatan ekonomi berupa usaha dagang. Usaha dagang tersebut antara lain meliputi jual beli barang hingga jual beli jasa. Contoh konkritnya misal digunakan untuk usaha kelontong jual-beli sembako; tempat usaha penatu; bahkan dapat digunakan sebagai gudang penyimpanan

---

<sup>8</sup> Andie A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, (Jakarta:Penebar Swadaya, 2007), hlm. 6

barang. Sesuai dengan sebutannya, yaitu Rumah Toko. Selain digunakan untuk usaha toko, Ruko sering kali dimanfaatkan sebagai tempat tinggal pelaku usaha baik digunakan oleh pemilik usaha maupun oleh karyawan usaha. Atas definisi ini maka kehadiran Ruko menjadi salah satu jawaban atas kebutuhan tempat tinggal dan kebutuhan tempat usaha. Adapaun suatu Ruko dapat digunakan diluar fungsi peruntukannya, hal ini disebut alih fungsi. Dalam melaksanakan alih fungsi bangunan terlebih dahulu pelaku usaha harus melewati proses perizinan seperti, pengurusan surat menyurat atau administrasi dan lokasi akan di alih fungsi bangunan sesuai dengan tata kota dan bangunan serta kegunaan bangunan yang telah diatur oleh pemerintah daerah dalam hal ini diatur oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota terkait.<sup>9</sup>

#### c. Kantor Pertanahan Kota Semarang

Instansi yang bertugas dalam memberikan pelayanan pertanahan adalah kantor pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.<sup>10</sup>

Kantor Pertanahan Kota Semarang memiliki tugas dan fungsi pokok sebagai lembaga Pemerintah yang melakukan penataan dan pengelolaan bidang

---

<sup>9</sup> Rizky Pratama, *Pengawasan Dinas Tata Ruang Dan Bangunan Terhadap Alih Fungsi Bangunan Rumah Toko (Ruko) Di Kota Pekanbaru Tahun 2013*, JOM FISIP, Volume 3, (No. 2), 2016, hlm 2

<sup>10</sup> Riris Retno Wulan, *Peningkatan Kualitas Pelayanan Publik Dalam Rangka Reformasi Birokrasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, Journal of Public Policy and Management Review, Volume 6, (No. 3), 2017, hlm 3

pertanahan khususnya di wilayah Kota Semarang. Kantor Pertanahan Kota Semarang berada di wilayah Provinsi Jawa Tengah dengan wilayah kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang meliputi 16 (enam belas) Kecamatan dan 177 (seratus tujuh puluh tujuh) Kelurahan di wilayah Kota Semarang.

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kementerian Agraria dan Tata Ruang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia dijabat oleh seorang menteri yang juga menjabat sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan. Dalam melaksanakan tugasnya Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- (1) penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- (2) pelaksanaan survei dan pemetaan;
- (3) pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- (4) pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;

- (5) pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- (6) pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- (7) pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- (8) pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- (9) pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

#### d. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung

Peninjauan Kembali (PK) adalah upaya hukum yang diajukan ketika tidak puas dengan putusan kasasi. Putusan kasasi adalah putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Peninjauan Kembali (PK) diajukan oleh pihak yang berperkara atau kuasa hukumnya kepada Mahkamah Agung (MA) melalui panitera Pengadilan Negeri (PN). Dasar hukum pengajuan PK dalam Pasal 66 Undang-Undang (UU) Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Dalam Pasal 263 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) disebutkan permintaan Peninjauan Kembali (PK) dilakukan atas dasar:

- (1) Apabila terdapat keadaan baru yang menimbulkan dugaan kuat, bahwa jika keadaan itu sudah diketahui pada waktu sidang masih berlangsung, hasilnya akan berupa putusan bebas atau putusan lepas dari segala tuntutan hukum atau tuntutan penuntut umum tidak dapat diterima atau terhadap perkara itu diterapkan ketentuan pidana yang lebih ringan;
- (2) Apabila dalam pelbagai putusan terdapat pernyataan bahwa sesuatu telah terbukti, akan tetapi hal atau keadaan sebagai dasar dan alasan putusan

yang dinyatakan telah terbukti itu, ternyata telah bertentangan satu dengan yang lain;

- (3) Apabila putusan itu dengan jelas memperlihatkan suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.

## 2. Kerangka Teoritik

Berikut diuraikan mengenai beberapa teori hukum yang digunakan untuk menganalisis dan menjelaskan kedua rumusan masalah yang dihadirkan dalam penelitian ini, yaitu:

### a. Teori Kepastian Hukum

Dalam pembentukan aturan hukum, terbangun asas yang utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, asas tersebut ialah kepastian hukum. Gagasan mengenai asas kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul “*einführung in die rechtswissenschaften*”. Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni: <sup>11</sup>(1) Keadilan (*Gerechtigkeit*); (2) Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*); dan (3) Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*).

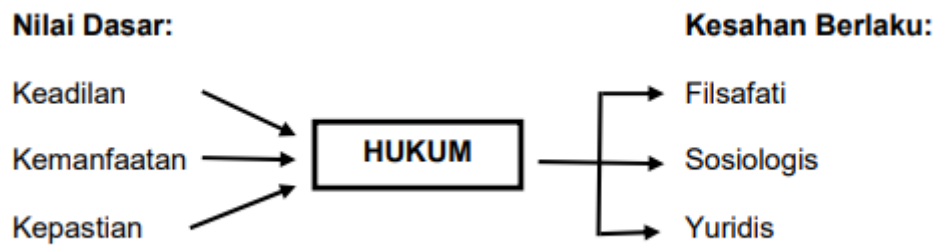
Dalam bukunya Ilmu Hukum, Satjipto Rahardjo meragakan ketiga nilai dasar tersebut dengan landasan kesahan berlakunya. Ragaan tersebut ialah sebagai berikut:<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung :Citra Aditya Bakti), 2012, hlm. 45

<sup>12</sup> Satjipto Rahardjo, *Op.Cit.*, hlm. 19





Digambarkan oleh Mirza Satria Buana dalam tesisnya bahwa ketiga nilai dasar tersebut ibarat seorang “raja” yang saling bertengkar (*spannungsverhaltnis*) untuk dapat diterapkan dalam hukum.<sup>13</sup>

Kembali pada pembahasan mengenai asas kepastian hukum, sejatinya keberadaan asas ini dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang- wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu<sup>14</sup>. Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam

---

<sup>13</sup> Mirza Satria Buana, *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstltusi*, Yogyakarta: Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, 2010, hlm. 34

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 1993, hlm. 2

suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan.

Lebih lanjut terkait kepastian hukum, Lord Lloyd mengatakan bahwa:<sup>15</sup>  
*“...law seems to require a certain minimum degree of regularity and certainty for without that it would be impossible to assert that what was operating in a given territory amounted to a legal system”*

Dari pandangan tersebut maka dapat dipahami bahwa tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian (uncertainty) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (chaos) akibat ketidaktegasan sistem hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.<sup>16</sup>

Pada Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- (1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.

---

<sup>15</sup> Lord Lloyd dalam Mirza Satria Buana, Loc.Cit.,

<sup>16</sup> R. Tony Prayogo, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang*, Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 13, Nomor 2, 2016, hlm.194

- (2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- (3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.<sup>17</sup>

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum itu adalah kepastian undang-undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan undang-undang atau peraturan. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Kepastian hukum dapat disimpulkan bahwa adanya aturan jelas, tidak multitafsir dan dapat diikuti oleh warga negara. Aturan-aturan yang jelas dan konsisten akan menjamin hak dan kewajiban warga negara serta instansi-instansi pemerintah dalam kehidupan bernegara.

Dalam penelitian ini, Teori kepastian hukum akan peneliti gunakan untuk menemukan penyelesaian rumusan masalah berupa alasan mengapa Hak Guna Bangunan Ruko Kanjengan Kota Semarang tidak dapat dilakukan perpanjangan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

#### b. Teori Perlindungan Hukum

---

<sup>17</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2011), hlm. 37.

R. Juli Moertiono dalam Jurnalnya yang di unggah pada Jurnal J-LAS memaparkan Teori Perlindungan Hukum Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles murid Plato, dan Zeno pendiri aliran Stoic. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral. Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan

perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>18</sup>

Dalam penelitian ini, Teori Perlindungan Hukum akan peneliti manfaatkan guna menemukan bagaimana bentuk perlindungan hukum yang berlaku terhadap pemegang Hak Guna Bangunan Ruko Kanjengan Kota Semarang pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 484 PK/Pdt/2017 di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Masalah**

Dalam menyusun tulisan ini Peneliti akan menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif, atau disebut juga penelitian hukum doktrinal atau penelitian kepustakaan karena penelitian hanya ditujukan pada nilai; norma; serta peraturan-peraturan tertulis sehingga erat hubungannya pada perpustakaan karena membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan<sup>19</sup>. Sebagaimana Terry Hutchinson menjelaskan bahwa penelitian hukum doktrinal adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan<sup>20</sup>. Pengonsepan hukum yang digunakan ialah hukum sebagai keputusan-keputusan yang diciptakan

---

<sup>18</sup> R. Juli Moertiono, *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*, Jurnal J-LAS, Vol. 1, Nomor 3, 2021, hlm 256

<sup>19</sup> Suteki, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, teori dan praktik)*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), hlm 152-153

<sup>20</sup> Djulaeka, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2020), hlm 20.

hakim *in concreto* dalam proses-proses peradilan sebagai bagian dari upaya hakim menyelesaikan kasus atau perkara.<sup>21</sup>

Dalam penelitian ini, pengonsepan hukum yang peneliti gunakan ialah Putusan Mahkamah Agung Nomor 484 PK/Pdt/2017 yang isi dari putusannya menyatakan kepemilikan Ruko Kanjengan adalah sah milik pemegang HGB Ruko Kanjengan. Putusan ini telah bersifat *inkracth* yang diputus pada tahap Peninjauan Kembali kedua.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Di dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi Penelitian evaluatif, dimana peneliti tidak hanya berupaya untuk menjelaskan alasan terjadinya suatu permasalahan yang menjadi objek penelitian namun juga berusaha untuk memberikan penilaian terkait terhambatnya perpanjangan Hak Guna Bangunan Ruko Kanjengan Kota Semarang. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif mempunyai objek kajian yang meliputi:<sup>22</sup>

- a. Tujuan hukum;
- b. Nilai-nilai keadilan;
- c. Validitas suatu aturan hukum;
- d. Konsep-konsep hukum; dan
- e. Norma-norma hukum

## **3. Sumber dan Jenis Data**

---

<sup>21</sup> Suteki, *Op.Cit.*

<sup>22</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 59.

Jenis data dalam penelitian ini berupa data sekunder yaitu data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari objek penelitian, tetapi melalui sumber lain yang sudah jadi dan dikumpulkan oleh pihak lain<sup>23</sup>. Penelitian ini mengambil data sekunder yang terdiri dari:

- 1) bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara Yuridis berupa:
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
  - c) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana
  - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - e) Putusan Mahkamah Agung Nomor 484 PK/Pdt/2017;
  - f) surat Badan Pertanahan Kota Semarang tertanggal 6 Juni 2006 No. 500-97-IV-2006;
  - g) surat Pemerintah Kota Semarang tanggal 9 Maret 2004 No. 593.5/2004.
  - h) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
  - i) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;

---

<sup>23</sup> Suteki, *Op.Cit.*

- j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang tata cara penetapan Hak Pengelolaan dan hak atas tanah.
- 2) bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat digunakan untuk membantu menganalisa bahan hukum primer, berupa:
  - a) Kepustakaan tentang Hukum Agraria;
  - b) Kepustakaan tentang Hukum Pertanahan Indonesia;
  - c) Kepustakaan tentang perpanjangan Hak Guna Bangunan

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Dilakukan dengan cara studi dokumenter yang merupakan kegiatan menelusuri, memeriksa, serta mengkaji data-data sekunder berupa:

- 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 484 PK/Pdt/2017;
- 2) Surat Badan Pertanahan Kota Semarang tertanggal 6 Juni 2006 No. 500-97-IV-2006;
- 3) Surat Pemerintah Kota Semarang tanggal 9 Maret 2004 No. 593.5/2004.

Studi kepustakaan memiliki empat ciri utama yang mempengaruhi sifat dan cara kerja Penelitian:<sup>24</sup>

- a. Peneliti berhadapan dengan teks atau data angka dan bukan dengan pengetahuan langsung dari lapangan atau saksi mata berupa kejadian atau benda-benda lainnya;

---

<sup>24</sup> Mestika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2017), hlm 4-5



- b. Data pustaka bersifat siap pakai;
- c. Data pustaka umumnya adalah sumber sekunder;
- d. Kondisi data pustaka tidak dibatasi ruang dan waktu.

## **5. Teknik Analisis Data**

Menggunakan analisis data normatif kualitatif yang lebih menekankan pada pengamatan kasus yang diteliti dan lebih meneliti ke substansi makna dari kasus tersebut. Penelitian ini meneliti norma sebagai pokok permasalahan sangat bergantung pada pendekatan dan data. Pendekatan yang berlaku dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif karena fokus permasalahan adalah norma (baik kekosongan norma, kesamaran norma, hingga pertentangan norma). Hasil yang diharapkan dari penelitian hukum normatif adalah rekomendasi terkait norma yang dapat berupa pergantian norma; pembentukan; penyempurnaan; atau pencabutan norma hukum.

Pada bagian akhir peneliti akan menarik kesimpulan dengan cara menemukan solusi atas terjadinya sengketa dalam penelitian ini, sehingga penelitian ini dapat memberikan pertimbangan terhadap langkah selanjutnya yang dapat ditempuh.

## **G. Sistematika Penelitian**

Penelitian ini akan terbagi kedalam empat BAB yang masing-masing dirinci sebagai berikut:

**BAB I PENDAHULUAN:** Pada BAB ini disajikan Latar Belakang Permasalahan, Perumusan Masalah, Kerangka Pemikiran, Tujuan, Manfaat,

Metode Penelitian (Memuat: Metode Pendekatan Permasalahan, Spesifikasi Penelitian, Sumber dan Jenis Data, Metode Pengumpulan Data dan Metode Analisis Data) dan Sistematika Penelitian.

BAB II TINDAJUAN PUSTAKA: Pada BAB ini disajikan tentang tinjauan umum yang berkaitan dengan Ruko; Hak Guna Bangunan serta perpanjangan Hak Guna Bangunan; Kantor Pertanahan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN: Di dalam bab ini data atau atau informasi hasil penelitian diolah, dianalisis, ditafsirkan, dikaitkan yang menyajikan pembahasan tentang alasan pemilik Hak Guna Bangunan Ruko Kanjengan Kota Semarang tidak dapat diperpanjang; serta pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung Nomor 484 PK/Pdt/2017 terhadap pemilik Hak Guna Bangunan Ruko Kanjengan Kota Semarang.

BAB IV PENUTUP: merupakan kristalisasi dari semua yang telah dicapai di dalam masing-masing bab sebelumnya, yang terdiri dari Simpulan dan Saran atas pembahasan.

#### **H. Orisinalitas Penelitian**

Dalam penyusunan penelitian ini, peneliti telah menemukan beberapa refrensi yang memiliki kemiripan dengan penelitian ini, terutama kemiripan pada objek penelitian yaitu Ruko Kanjengan Kota Semarang, yang disajikan didalam tabel dibawah:

| Penelitian terdahulu |       |          |       | Penelitian terbaru |
|----------------------|-------|----------|-------|--------------------|
| No                   | Judul | Peneliti | Hasil | Hasil              |

|   |                                                                                                                                                                                 |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Penolakan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan Untuk Pertokoan Oleh Pemegang Hak Pengelolaan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 208 K/TUN/2013) | Marina Fuariputri, Tesis, Magister Kenotariataan Universitas Airlangga, 2016. | Ada jaminan perpanjangan jangka waktu HGB atas HPL untuk pertokoan, meskipun dalam UUPA, PP No. 40 Tahun 1996 maupun dalam Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional secara tersurat tidak mengatur mengenai pemberian perlindungan perpanjangan HGB diatas tanah HPL, namun pemegang HGB diatas tanah HPL masih menggunakan bidang tanah tersebut untuk mendirikan bangunan pertokoan modern, masih sesuai dengan Tata Ruang dan PT. KM sebagai pemegang HGB masih memenuhi kewajiban sebagai pemegang HGB. Hal ini jika kenyataannya pemegang HPL tidak memberikan persetujuan perpanjangan HGB, pemegang HGB masih mempunyai jaminan perpanjangan hak. | HGB milik Ruko Kanjengan Kota Semarang tidak dapat diperpanjang karena dikeluarkannya surat Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 6 Juni 2006 No. 500-97-IV-2006 yang dikeluarkan berdasarkan surat Pemerintah Kota Semarang tanggal 9 Maret 2004 No. 593.5/2004. Implementasi perpanjangan HGB pasca putusan Mahkamah Agung Nomor 484 PK/Pdt/2017 di Kantor Pertanahan Kota Semarang harus dilakukan pelepasan HPL dari Pemerintah Kota Semarang. |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |                                                                                                                                                      |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                      |                                                                                     | Putusan Mahkamah Agung Nomor 208 K/TUN/2013 yang memenangkan WaliKota Denpasar, adalah tidak tepat, karena putusan Mahkamah Agung tersebut hanya mempertimbangkan kepastian hukum, bahwa jika pemegang HPL tidak memberikan persetujuan perpanjangan HGB, maka pemegang HGB harus melepaskan haknya.                                                                      | Dalam kasus ini sebaiknya ada perlindungan hukum bagi pemegang HGB Ruko Kanjengan untuk dapat melakukan pembaruan hak atas tanah berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 484 PK/Pdt/2017                                                              |
| 2 | Upaya Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Terhadap Penolakan Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan | Tsuroyya Maitsaa Jaudah, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, 2022 | Berdasarkan hasil penelitiandapat disimpulkan, pertama hambatan yang dihadapi oleh pemegang HGB berasal dari pemegang HPL yaitu tidak mencapai kesepakatan mengenai syarat perpanjangan, berasal dari perjanjian jual beli yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian karena terdapat ketidakjelasan mengenai objek perjanjian, serta dari kebijakan pemegang HPL mengenai | HGB milik Ruko Kanjengan Kota Semarang tidak dapat diperpanjang karena dikeluarkannya surat Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 6 Juni 2006 No. 500-97-IV-2006 yang dikeluarkan berdasarkan surat Pemerintah Kota Semarang tanggal 9 Maret 2004 |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>pemanfaatan bangunanyang setelah jangka waktu habis kembali kepada pemegang HPL dan akan dilakukan penataan ulang. Kedua, upaya hukum yang dilakukan pemegang HGB adalah upaya hukum melalui jalur non-litigasi dengan negosiasi namun tidak mencapai kesepakatan kemudian dilanjutkan dengan upaya hukum litigasi dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara..</p> | <p>No. 593.5/2004. Implementasi perpanjangan HGB pasca putusan Mahkamah Agung Nomor 484 PK/Pdt/2017 di Kantor Pertanahan Kota Semarang harus dilakukan pelepasan HPL dari Pemerintah Kota Semarang. Dalam kasus ini sebaiknya ada perlindungan hukum bagi pemegang HGB Ruko Kanjengan untuk dapat melakukan pembaruan hak atas tanah berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 484 PK/Pdt/2017</p> |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|