

Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu

Stevy Anggreani, Budi Santoso
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
anggreani.stevy97@gmail.com

Abstract

Land in human life serves as a key to survival and simultaneously holds a dual function as a Social Asset and Capital Asset. As a Social Asset, land acts as a means to bind social unity among communities for livelihoods, while as a Capital Asset, it functions as a capital factor in development and has evolved into a highly significant economic entity. The Right to Build (Hak Guna Bangunan) under the UUPA (Basic Agrarian Law) is specifically regulated from Article 35 to Article 40. It grants individuals the right to erect and own buildings on non-owned land for a maximum period of 30 years. Upon the expiry of this period, land rights are terminated according to the law. The position of the Right to Build entails the right to erect and own buildings on non-owned land for a maximum period of 30 years. However, after this period ends, the right to use the building can be renewed upon the request of the holder, considering the building's needs and conditions. This period can be extended for a maximum of 20 years, during which the Right to Build holder retains their rights, either through extension or renewal.

Keywords: *legal protection; building rights.*

Abstrak

Tanah dalam kehidupan manusia sebagai kunci kehidupan dan sekaligus memiliki fungsi ganda yaitu sebagai *Social Asset* dan *Capital Asset*. *Social Asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *Capital Asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting. Hak Guna Bangunan dalam UUPA diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dalam pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik setelah berakhirnya jangka waktu menurut undang-undang hak atas tanahnya menjadi hapus. Kedudukan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun namun setelah jangka waktunya berakhir hak guna bangunan tersebut dapat diperbaharui atas permintaan pemegang hak dan juga mengingat keperluan serta keadaan bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun selama itu Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dan Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu pertama melalui perpanjangan hak, kedua pembaharuan hak.

Kata kunci: *perlindungan hukum; hak guna bangunan.*

A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah perlu diarahkan guna semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, adapun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan. Negara berwenang mengatur penggunaan tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, udara serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian lazim disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 2 ayat (2) menjelaskan mengenai wewenang hak menguasai dari Negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Seberapa dalamnya bumi dapat digunakan ditentukan oleh tujuan dari penggunaan tanahnya yang sesuai dengan batas kewajaran, sedangkan mengenai kepemilikan bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah yang memiliki hak, yang digunakan adalah asas pemisahan horizontal (Harsono, 2008). Hak menguasai dari Negara yang dimaksud Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Macam-macam hak tersebut terdapat dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Di antara hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA tersebut, salah satunya adalah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan dalam UUPA diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40. Pengertian Hak Guna Bangunan dalam Pasal 35 UUPA yaitu: Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun atas dasar permintaan pemegang haknya dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Selain itu, Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Ketentuan UUPA di atas Pasal 25 ayat (2) (Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah), menyebutkan bahwa sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) PP nomor 40 tahun 1996 berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak di atas tanah yang sama. Selanjutnya dalam pasal 27 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, sedangkan menurut Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun, sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Penjelasan di atas menunjukkan, bahwa PP Nomor 40 Tahun 1996 menggunakan kalimat lugas "selambat-lambatnya". Sedangkan PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 memakai istilah "tenggang waktu", yang menyiratkan makna lebih longgar. Adanya 2 (dua) istilah berbeda dalam regulasi yang berbeda mengenai jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan, maka dapat menimbulkan penafsiran serta implikasi yang berbeda di dalam prakteknya. Hal ini akan sedikit banyak berpengaruh terhadap terselenggaranya kepastian hukum. Masalah-masalah pertanahan yang muncul di dalam rangka pembangunan nasional ini tentunya memerlukan perhatian serta penanganan yang cepat dan solutif dari berbagai pihak, karena menyangkut beberapa komunitas yang merasakan adanya dampak permasalahan tanah ini dan semakin lama membutuhkan suatu jaminan atas kepastian kepemilikan hak atas tanah (Abdurahman, 1985).

Permasalahan di atas akan dianalisis dengan menggunakan dua (2) teori yaitu Teori Perkembangan Hukum dan Teori Kemanfaatan Hukum.

1. Teori Perkembangan Hukum

Teori Perkembangan Hukum yang dianut oleh Friedrich Carl Von Savigny yang menyatakan bahwa hukum adalah sebagai manifestasi jiwa bangsa. Perkembangan hukum menurut Friedrich adalah tumbuh secara natural di masyarakat dan tidak dibuat secara kesengajaan oleh kekuatan tertentu (Aulia, 2020). Hukum disebutkan sebagai kehidupan sosial yang tampak nyata dapat dilihat langsung dalam wujud perilaku dan kesadaran masyarakat seperti halnya bahasa dan tata krama. Pemikiran Friedrich ini sangat penting karena mendudukan hukum secara holistik di masyarakat dan memiliki kesinambungan yang kuat pada kondisi tempo lalu, kini, dan masa mendatang. Perkembangan yang sangat relevan untuk diterapkan pada masyarakat Indonesia yang notabene multikultural dan beraneka ragam.

2. Teori Kemanfaatan Hukum

Teori Kemanfaatan Hukum yang dianut oleh Gustav Radbruch dimana dalam pemikirannya meyakini bahwa tujuan dari keberadaan hukum di negara ini harus mempunyai prioritas seperti keadilan hukum, kemanfaatan hukum, dan kepastian hukum (Erwin, 2012). Kemanfaatan dalam hal ini ditujukan pada sesuatu hal yang bermanfaat atau berfaedah yang mana pada hakikatnya hukum dibentuk dengan tujuan untuk menyenangkan masyarakat dengan mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan atau kejahatan karena masyarakat merasakan manfaat yang nyata dengan adanya hukum.

Mengacu pada latar belakang tersebut di atas, adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Mengapa perlu adanya Perlindungan Hukum kepada Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu?
2. Bagaimana Kedudukan Hukum Atas Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu?

Berdasarkan penelusuran penelitian dengan topik Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu sampai saat ini belum pernah dijumpai, namun demikian terdapat penelitian yang hampir relevan dengan penelitian ini, yaitu:

Pertama, Purbandari yang membahas mengenai status kepemilikan rumah susun di atas hak guna bangunan yang melekat di atas hak pengelolaan (tanah kompleks bandara kemayoran) yang intinya adalah rumah susun yang berada di atas hak pengelolaan, harus terlebih dahulu membebaskan

hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan dengan kata lain hak guna bangunan adalah hal utama yang harus dipegang dahulu sebelum dilaksanakannya pembangunan (Purbandari, 2014). *Kedua*, Ferry Efendy, dkk membahas mengenai analisis hukum pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan dari pemerintah daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT Kawasan Industri Medan (Persero) yang intinya pelaksana penyerahan bagian-bagian tanah dari PT kepada pemegang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan adalah kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional didasarkan sebelumnya dengan pembuatan perjanjian tertulis guna menjadi dasar pemberian hak tersebut (Feri, Ahmad, & Sahari, 2020). *Ketiga*, Haris, dkk membahas topik tentang analisis yuridis terhadap dualism kepemilikan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagai asset Pemerintah Kota Medan (sengketa tanah di Kecamatan Medan Petisah) yang intinya Pemerintah Kota belum bisa memberikan penjelasan hukum kepada warga, mengenai pemberian rekomendasi perpanjangan hak guna bangunan hanya 5 (lima) tahun, padahal waktu perpanjangan hak guna bangunan sesungguhnya menurut UUPA adalah 20 tahun bukan 5 tahun sehingga menimbulkan keresahan masyarakat mengenai status tanah yang dihuni saat ini (Harris, Sitepu, & Andriati, 2021).

Di dalam penulisan artikel tentunya terdapat perbedaan dengan ketiga artikel di atas. Perbedaan yang ditemui dalam penulisan ini *adalah* topik pembahasan artikel menitikberatkan kepada Perlindungan Hukum kepada pemegang hak atas guna bangunan setelah jangka waktu selesai dan kedudukan hukum atas bangunan setelah selesai jangka waktunya.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan sesuatu yang berkaitan dengan usaha mencari pengetahuan ilmiah yang baru menggunakan prosedur yang sistematis baik melalui data empiris maupun normatif yang didapatkan dari pengalaman yang kemudian diuji untuk mendapatkan hasil yang sama. Kata baru dapat diartikan sebagai perbaikan atau perkembangan suatu ilmu pengetahuan yang telah ada sehingga penelitian tersebut bersifat objektif (Rachbini, 2004). Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah yuridis normatif. Penelitian hukum secara normatif dapat memberikan pertahanan terhadap aspek kritis dari keilmuan hukumnya yang bersifat normatif. Tidak hanya itu saja, argumentasi hukum juga diperlukan di dalam metode penelitian normatif. Penelitian normatif juga dapat disebut sebagai penelitian *doktrinal*, dikarenakan penelitian ini hanya menggunakan data sekunder, yang dimaksud data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak lain, sehingga analisis

data sekunder merupakan tindak lanjut dari data yang menampilkan interpretasi, kesimpulan, maupun pengetahuan tambahan dari sumber data utama (Johnston, 2014).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu.

Era globalisasi dan liberalisasi perekonomian dewasa ini, maka peranan tanah bagi berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan bisnis. Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa Perlindungan hukum di bidang pertanahan. Pemberian Perlindungan hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu, dalam rangka menghadapi berbagai kasus nyata diperlukan pula terselenggaranya kegiatan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan. Berkaitan dengan itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin Perlindungan hukum dimaksud. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan perlindungan hukum (Parlindungan, 1999). Kantor pertanahan sebagai instansi yang berada pada garda terdepan dalam dunia pertanahan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan mengenai kondisi tanah baik data fisik dan yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada, sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.

Wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya yang dibagi menjadi dua (Mertokusumo, 1988) yaitu: (1) pemegang hak memiliki wewenang umum untuk menggunakan tanahnya, termasuk bumi air dan udara di atasnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi; (2) pemegang hak memiliki wewenang khusus untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya tentunya dengan memperhatikan penggunaan dan menjaga kelestarian tanah tersebut (Syarif, 2012) . Wewenang khusus yang dimiliki pemegang hak perlu diperhatikan pula batasan-batasan atas kewenangan yang digunakan seperti dengan mendaftarkan hak atas tanah tersebut serta menjaga keberadaan hak atas tanah tersebut agar tetap lestari (Suhariningsih, 2009).

Hak menguasai yang dimiliki negara tentunya harus dilihat konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik memiliki kewenangan sebagai pengatur, merencanakan, melaksanakan sekaligus sebagai pengawas dan pengelolaan pemanfaatan sumber daya alam nasional sehingga pemegang hak guna bangunan juga tunduk terhadap ketentuan yang telah diatur (Erwiningsih, 2009). Perlindungan hukum atas hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan seperti yang tercantum di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dimana terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan:

Pasal 22 berbunyi:

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelola.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Sementara di dalam Pasal 23:

- (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Jangka Waktu pemberian Hak Guna Bangunan diatur di dalam Pasal 25 dimana Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.

Adapun Pelaksanaan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB dilaksanakan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, serta Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 5 Tahun 1998 tentang perubahan HGB atau Hak Pakai atas tanah.

Pemohon

Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan Surat permohonan tersebut memuat:

- a. Keterangan mengenai pemohon;
 - 1) Apabila perorangan, nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - 2) Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - 1) Dasar penguasaan atau alas haknya yaitu sertifikat HGB;
 - 2) Letak batas-batas dan luasnya (Surat ukur atau gambar situasi dengan menyebutkan tanggal dan nomornya);
 - 3) Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
 - 4) Penggunaan tanah;
 - 5) Status tanah (tanah hak atau tanah negara);
- c. Lain-lain:
 - 1) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - 2) Keterangan lain yang dianggap perlu Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut.
 - 3) Pejabat atau Petugas Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah:

- a) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data, yuridis dan data fisik.
 - b) Mencatat dalam formulir isian.
 - c) Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian.
 - d) Memberitahukan kepada pemohon untuk membiayai biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Kepala Kantor Pertanahan:
- a) Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGB dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut.
 - b) Memerintahkan kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*).
 - c) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor, Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
 - d) Dalam hal keputusan pemberian HGB telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan perpanjangan atau pembaharuan HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
 - e) Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan HGB tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.
- 5) Kepala Kantor Wilayah:
- a) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk mencatat permohonan tersebut dalam daftar isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

- b) Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan Perpanjangan atau pembaharuan HGB tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 - c) Dalam hal keputusan pemberian, Perpanjangan atau pembaharuan HGB telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah Pertanahan Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan perpanjangan atau pembaharuan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
 - d) Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan HGB tidak dilimpahkan kepada kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.
- 6) Kepala Badan Pertanahan Nasional:
- a) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk mencatat permohonan tersebut dalam formula isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah untuk melengkapinya.
 - b) Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 - c) Menerbitkan keputusan pemberian perpanjangan atau pembaharuan HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

Kedudukan hukum Mengenai hak-hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu seperti HGB dan HGU, haknya akan menjadi hapus jika tidak dimintakan perpanjangan jangka waktu Perpanjangan jangka waktu adalah penambahan jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.

Jangka waktu perpanjangan hak atas tanah tersebut harus dilakukan selambat lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut. Penentuan jangka waktu 2 (dua)

tahun tersebut merupakan toleransi waktu yang aman untuk melakukan evaluasi terhadap pemegang HGB bahwa:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sitat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan termasuk membayar uang pemasukan.
- c. Masih memenuhi syarat sebagai subyek pemegang HGB (mis. Masin WNI).
- d. Masih sesuai dengan master plan (rencana tata ruang wilayah).
- e. Untuk kepentingan Pemerintah dalam penentuan besarnya pemasukan kas Negara.

Sesuai jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, maka bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Pasal 26

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:
 - a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan.
 - b. sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
 - c. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
 - d. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
- (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Permohonan jangka waktu perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan terdapat di dalam Pasal 27 dimana Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhir jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Menurut Pasal 28 ketentuan perpanjangan/pembaharuan Hak Guna Bangunan dapat digunakan untuk kepentingan penanaman modal, permintaan dan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dapat dilakukan sekaligus dengan

membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan.

Uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan. Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan.

Pasal 29 ketentuan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Berdasarkan kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Dalam kaitannya dengan teori Perlindungan hukum diatas Perlindungan hukum dalam Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik setelah berakhirnya jangka waktu. Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik sudah mencerminkan rasa keadilan baik bagi pemegang Hak Milik maupun Hak Guna Bangunan. Karena pemegang Hak Milik tidak akan kehilangan haknya, dikarenakan pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik sebelumnya telah dilandasi dengan perjanjian sewa-menyewa, dimana pemegang hak milik telah diberikan kompensasi atau biaya sewa dari pihak penyewa. Sedangkan pemegang hak guna bangunan, perolehan haknya hanya terbatas pada jangka waktu sewa itu diperjanjikan.

Bahwa perjanjian sewa-menyewa yang melandasi pemberian hak guna bangunan di atas tanah Hak Milik tidak seperti perjanjian sewa-menyewa biasa. Perjanjian sewa-menyewa yang melandasi pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik memuat pasal yang menyebutkan klausul bahwa penyewa akan memohonkan pemberian hak guna bangunan di atas tanah Hak Milik dan pihak penyewa menyetujui klausul tersebut. Dalam persetujuannya tersebut dapat terjadi dua kemungkinan. Kemungkinan pertama bahwa nantinya akan diberikan kuasa yang dibuat tersendiri untuk menghadap PPAT yang berwenang untuk melakukan permohonan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik tersebut. Kemungkinan kedua adalah para pihak, dalam hal ini penyewa dan pihak yang menyewakan tanah tersebut secara langsung menandatangani akta Permohonan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik.

Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik berbeda dengan Hak Guna Bangunan murni. Hal yang membedakan adalah dalam hak guna bangunan di atas tanah hak milik tidak dapat dipindah tangankan karena pemberian-pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik dasarnya ada di atas hak milik, dan didasarkan pada sewa-menyewa.

Selain perbedaan adapula persamaannya yaitu, sama-sama dapat dijaminan sebagai agunan kredit di bank dengan pengecualian bahwa dalam Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik harus dicantumkan terlebih dahulu pada perjanjian sewa-menyewa yang memuat klausul apabila sudah terbit sertifikat pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik maka pihak yang menyewakan mengizinkan untuk pihak penyewa mencarikan dana atas sertifikat pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik tersebut.

Membahas mengenai bangunan yang apabila jangka waktu perjanjian sewa dan akta pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik berakhir akan menjadi hak dari pemegang Hak Milik beliau menambahkan bahwa dimungkinkan juga terjadi penyusutan bangunan, karena masa penyusutan sebuah bangunan sekitar 20 (dua puluh) tahun. Namun hal tersebut dapat diminimalisir mengingat jika bangunan digunakan sebagai hotel maka perawatannya sangat dijaga dengan baik oleh manajemen hotel.

Perjanjian sewa-menyewa yang dimaksudkan di sini juga dapat diartikan mengandung unsur perjanjian kerjasama yang tujuannya ada pembagian keuntungan skala tertentu pada pihak lain atas usaha yang dijalankannya. Alasan utama pihak penyewa memohonkan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik adalah untuk mencarikan dana atas tanah yang telah disewakan, dengan menjadikan sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik sebagai jaminan hutang atas suatu Hak Tanggungan maka pemegang Hak Guna Bangunan dapat mempergunakan dana tersebut sebagai sarana untuk mengembangkan usaha yang sedang dijalankannya, berbeda dengan pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik yang yang peruntukannya adalah untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial untuk desa ada sekitar yang disediakan oleh hotel yang berada di wilayah tanah tersebut. Tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik tersebut adalah milik desa adat. Selama ini desa adat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara maksimal, dengan cara menyewakan tanah tersebut maka desa akan mendapatkan sejumlah uang untuk dapat dipergunakan sebagai kas desa. Tanah yang disewa oleh pihak hotel hanya akan digunakan untuk fasilitas umum atau untuk mempermudah akses tamu hotel.

Negara wajib melindungi pemegang sertifikat hak atas tanah karena adanya itikad baik pemegangnya dan adanya keputusan negara menerbitkan sertifikat dalam hal ini Hak Guna Bangunan sebagai bukti hak atas tanah yang tidak patut dibatalkan negara, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat sehingga perlindungan hukum patut diberikan kepada pemegang sertifikat hak atas tanah. Terwujudnya perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah tidak lepas dari faktor kekurangan dalam substansi aturan pertanahan, disinkronisasi peraturan yang ada. Secara normatif, perlindungan hukum memerlukan tersedianya perangkat aturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan-peraturan itu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya pendukungnya.

Pemerintah memberikan suatu bentuk jaminan terkait Perlindungan hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana rumusan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria. Adanya perlindungan hukum hak-hak atas tanah bagi setiap orang secara tegas dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) bahwa untuk menjamin Perlindungan hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Indonesia sebagai negara hukum berkepentingan mengatur perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang menganut teori kemanfaatan hukum, dan keadilan hukum dengan cara merespon kebutuhan serta keinginan pemegang hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat secara transparan, tanpa tipu daya, intimidasi atau diskriminasi, dimana semua orang ialah sama di hadapan hukum dan atas perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi apapun (Soedharyo, 2004).

Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alat bukti berupa suatu sertipikat harus dilindungi mengingat sertipikat hak atas tanah merupakan bukti tertulis yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, oleh karenanya menurut Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dengan tegas bahwa sertipikat merupakan Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. Kedudukan Hukum Atas Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu

Berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, menurut undang-undang hak atas tanahnya menjadi hapus. Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 25 PP Nomor 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Setelah jangka waktu tersebut dan perpanjangannya berakhir kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dan Hak Guna Bangunan, dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dan Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu pertama melalui perpanjangan hak, kedua pembaharuan hak.

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Sedangkan pembaharuan hak adalah pemberian hak yang lama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya berakhir (Pasal 1 angka 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996).

Ketika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui itu berarti hak atas tanah (HGB) yang semula telah berakhir dan hak atas tanahnya menjadi hapus, pembaharuan hak diberikan sertifikat HGB terhadap tanah yang sama, namun nomor sertifikat HGB yang baru pasti beda dengan nomor sertifikat HGB yang lama (yang berakhir jangka waktunya).

Pada prinsipnya permohonan perpanjangan atau perubahan Hak Atas Tanah termasuk didalamnya Hak Guna Bangunan adalah pemegang Hak Atas Tanah, kecuali dikuasakan kepada pihak lain.

Permohonan Hak Guna Bangunan yang telah habis atau berakhirnya masalah berlakunya tersebut dapat diperpanjang dengan diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan tetap mempertahankan status hukum hak guna bangunan yang sudah ada dengan catatan bahwa jangka waktu berakhirnya hak tidak terlalu lama (misal: 2 bulan setelah jangka waktu HGB tersebut berakhir. Adapun teknis pelaksanaannya, adalah tanggal pengajuan permohonan perpanjangan HGB dibuat mundur (koordinasi dengan petugas registrasi di BPN).

Pasal 40 UUPA: Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, tanahnya musnah, ketentuan dalam pasal 36 ayat (2). Pasal 36 ayat (2) disebutkan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

D. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan beberapa hal, yaitu sebagai berikut perlu adanya perlindungan hukum kepada pemegang Hak Guna Bangunan setelah berakhirnya jangka waktu ialah untuk mencerminkan rasa keadilan baik bagi pemegang Hak Milik maupun Hak Guna Bangunan. Karena pemegang Hak Milik tidak akan kehilangan haknya, dikarenakan pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik sebelumnya telah dilandasi dengan perjanjian sewa-menyewa, dimana pemegang hak milik telah diberikan kompensasi atau biaya sewa dari pihak penyewa. Sedangkan pemegang hak guna bangunan, perolehan haknya hanya terbatas pada jangka waktu sewa itu diperjanjikan.

Kedudukan hukum atas bangunan yang telah berakhir masa waktunya sebagaimana yang telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan Pasal 22 dan Pasal 25 dimana Bangunan melekat dengan tanahnya yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan sehingga apabila bangunan tersebut diperpanjang otomatis dengan sendirinya ikut diperpanjang. Jika berakhirnya jangka waktu maka berakhir juga dengan sendirinya perjanjian. Namun atas bangunan yang berdiri di atasnya masih member manfaat kepada si pemegang hak pertama.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman. (1985). *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- Aulia, M. Z. (2020). Friedrich Carl von Savigny tentang Hukum: Hukum sebagai Manifestasi Jiwa Bangsa. *Undang: Jurnal Hukum, Vol. 3, (No.1), p.201-236*.

- Erwin, M. (2012). *Filsafat Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Erwiningsih, W. (2009). *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*. Yogyakarta: Total Media.
- Feri, E., Ahmad, F., & Sahari, A. (2020). Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero). *Iuris Studia Jurnal Kajian Hukum, Vol. 1, (No. 2)*, p.185-198.
- Harris, Abd., Sitepu, Faradila Yulistari., & Andriati, Syarif Lisa. (2021). Analisis Yuridis terhadap Dualisme Kepemilikan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan sebagai Aset Pemerintah Kota Medan (Sengketa Tanah di Kecamatan Medan Petisah). *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 6, (No. 2)*, p.339-351.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*,. Jakarta: Djambatan.
- Johnston, M. P. (2014). Secondary Data Analysis: A Method of which the Time Has Come. *Qualitative and Quantative Methods in Libraryes (QQML), Vol. 3*, p.619-626.
- Mertokusumo, S. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika.
- Parlindungan, A.P. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Purbandari. (2014). Status Kepemilikan Rumah Susun di atas Hak Guna Bangunan yang Melekat di atas Hak Pengelolaan (Tanah Komplek Bandara Kemayoran. *Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol. 1, (No. 1)*, p.24-31.
- Rachbini, D. (2004). *Ekonomi Politik: Kebijakan dan Strategi Pembangunan*. Jakarta: Granit.
- Soedharyo, S. (2004). *Searus Hak dan Permbebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Gratia.
- Suhariningsih. (2009). *Tanah Terlantar*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Syarif, E. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Gramedia.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.