

PENGATURAN HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK

Habib Adjie

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya
Email: adjiesixone@gmail.com

Sri Rahayu Ningsih

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya
Email: rahayuningsih.0273@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk pengaturan hubungan hukum antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik yang mensejahterakan rakyat. Penelitian hukum normatif ini menggunakan pendekatan konseptual. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi pustaka dan *content analysis*. Untuk memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian digunakan silogisme deduksi. Adapun sebagai premis mayor digunakan dalam perjanjian. Sedangkan premis minornya adalah hak dan kewajiban para pihak yang terdapat dalam akta sewa menyewa tanah dan akta pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik. Selanjutnya dengan menggunakan intepretasi dihasilkan kesimpulan dalam perjanjian sebagai instrumen untuk mewujudkan pengaturan hubungan hukum dalam pemanfaatan tanah yang mensejahterakan rakyat. kesimpulan dari penelitian ini adalah pengaturan dan pembuatan akta sewa menyewa dan akta pemberian HGB di atas HM didasarkan atas teori keadilan aliran libertarianisme dengan mengabaikan ketentuan Lockean. Pengabaian asas fungsi sosial hak atas tanah dan asas keseimbangan dalam perjanjian dalam pembuatan akta sewa menyewa tanah dan akta pemberian HGB di atas HM menghasilkan ketidakadilan dalam hubungan hukum pemanfaatan lahan.

Kata-Kunci: Pengaturan, Hak Guna Bangunan, Hak Milik

Abstract

The purpose of this study is to regulate the legal relationship between the holder of the Right to Build and the holder of the Right of Ownership for the welfare of the people. This normative legal research uses a conceptual approach. Secondary data collection is done through literature study and content analysis. To obtain answers to research problems, a deductive syllogism is used. As for the major premise used in the agreement. While the minor premise is the rights and obligations of the

parties contained in the deed of leasing the land and the deed of granting the Right to Build on Land with Ownership Rights. Furthermore, by using the interpretation, conclusions are made in the agreement as an instrument to realize the regulation of legal relations in the use of land for the welfare of the people. The conclusion of this research is that the arrangement and preparation of the lease deed and the deed of granting HGB above the HM is based on the theory of justice of the libertarian school by ignoring Lockean provisions. The neglect of the principle of the social function of land rights and the principle of balance in the agreement in the making of the land lease deed and the deed of granting HGB over HM results in injustice in the legal relationship of land use.

Keywords: *Regulation, Building Use Rights, Property Rights*

PENDAHULUAN

Hak menguasai Negara yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar tahun 1945 Pasal 33 ayat (2) dan (3), dalam ayat (2) disebutkan “Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara.” Kemudian dalam ayat (3) disebutkan “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”¹ Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*, artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti halnya perpajakan.²

Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.³ Dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka tidak menutup kemungkinan akan menimbulkan konflik di bidang pertanahan. Oleh karenanya diperlukan peraturan yang dapat menjadi acuan sehingga terciptalah suatu kepastian hukum di bidang pertanahan. Berkaitan dengan hal tersebut, sejak tanggal 24 September 1960, pemerintah Indonesia telah mengundangkan dan memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal

¹ Undang-Undang Dasar 1945 yang sudah diamandemen, (Surabaya : Apollo Lestari) h.10.

² AP Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Madju, Bandung, 1994, h. 3

³ Marihot Pahala Siahaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h.1

dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, yang menyatakan bagaimana pentingnya peranan asas *rechtscadaster* dalam pendaftaran tanah, maka merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apa pengaturan dan pembatasan hak dan kewajiban antara pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Milik sehingga terwujud tertib administrasi pertanahan?
2. Upaya Pengaturan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik?

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian hukum ini, dilakukan penelitian terhadap penemuan hukum *in concreto*, yaitu menemukan hukumnya Pengadilan Hukum atas Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik. Serta mengetahui hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Milik.

Penyusunan penulisan ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu pendekatan dengan cara melakukan terhadap undang-undang terutama yang berhubungan dengan Kantor Pertanahan mengenai pengaturan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik serta dengan pendekatan kasus (*case approach*) yaitu pendekatan dengan melakukan penelaahan terhadap kasus yang berkoleransi yang berhubungan dengan Kantor Pertanahan mengenai pengaturan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik yang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pendekatan penelitian dalam penulisan hukum ini adalah dengan menggunakan atau perundang-undangan (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁴ Penelitian ini difokuskan kepada berbagai peraturan yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian Hak Guna Bagunan Diatas Tanah Hak Milik.

PEMBAHASAN

Pengaturan dan pembatasan hak dan kewajiban antara pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Milik sehingga terwujud tertib administrasi pertanahan.

1. Tinjauan Umum Mengenai Hak Milik

Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Dalam Pasal 20 menyatakan bahwa Hak Milik adalah hak turun temurun,

⁴ Peter Mahmud Marzuki, op.cit.h. 93.

terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Kata “*turun-temurun*” dapat diartikan bahwa tanah tersebut dapat diteruskan pada ahli waris, sedangkan untuk kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakan dengan hak-hak lainnya.⁵ Terkuat dapat diartikan sebagai hak memiliki dan atau menguasai atas tanah tersebut dengan jangka waktu yang tak terbatas dengan dilandasi adanya pendaftaran tanah.

Terpenuh sama halnya dengan hak yang paling luas dan dapat menjadi induk dari hak lain. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom* atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang (paling) luas pada pemegangnya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan UUPA.⁶ Hak Milik hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dan oleh pemerintah dapat pula ditetapkan badan-badan hukum yang dapat memiliki Hak Milik. Jangka waktu berlakunya Hak Milik tidak ditentukan. Namun demikian, Pasal 27 UUPA menyatakan bahwa Hak Milik hapus bila :

1. Tanahnya jatuh kepada Negara, yang disebabkan karena :
 - a) Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;⁷
 - b) Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;⁸
 - c) Ditelantarkan;⁹
 - d) Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.
 2. Tanahnya musnah.
2. **Sifat Hak Milik**

Sifat Hak Milik ialah turun temurun, terkuat, dan terpenuh. Turun temurun berarti Hak Milik adalah tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang memiliki hak tersebut, namun dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya jika pemegangnya meninggal dunia. Terkuat menunjukkan jangka

⁵ Undang-Undang Nomor 5/1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁶ Urip Santoso, op.cip., h. 15.

⁷ Undang-Undang Nomor 20/1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang ada Diatasnya.

⁸ KEPPRES 55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁹ Undang-Undang Nomor 36/1998 tentang Penerbitan Dan Pendaayagunaan Tanah Terlantar.

waktu Hak Milik tidak terbatas dan merupakan hak yang terdaftar sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain. Yang dimaksud terpenuh bahwa Hak Milik dapat dibebani dengan jenis hak atas tanah yang lain serta dapat juga dibebani Hak Tanggungan dan penggunaannya relatif lebih luas dari hak atas tanah yang lain.

Hak Milik memberikan wewenang kepada pemegangnya yang paling kuat dibanding hak yang lain. Hak Milik merupakan induk dari hak lainnya, tidak berinduk kepada hak atas tanah lain karena Hak Milik adalah hak yang paling penuh. Penggunaannya juga tak terbatas untuk keperluan tertentu saja, berbeda dengan hak atas tanah lainnya.

3. Ciri-ciri Hak Milik

Hak Milik memiliki ciri-ciri antara lain :

- 1) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan juga dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan Hak Tanggungan.
- 2) Dapat digadaikan. Berbeda dengan Hak Tanggungan, gadai bukan hak jaminan. Hak Milik dapat dijadikan utang tetapi tanahnya diserahkan pada kekuasaan pemegang gadai. Pemegang gadai berwenang mengusahakan tanah tersebut dan mengambil hasilnya. Pemegang gadai juga dapat menyewakan atau membagikan tanah tersebut kepada orang lain, Hak gadai bukan hak jaminan tetapi hak atas tanah.
- 3) Dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan Hak Milik dapat dilakukan dengan jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, dan lain-lain.
- 4) Dapat dilepaskan dengan sukarela. Pelepasan hak tersebut ditujukan kepada pemerintah.
- 5) Dapat diwakafkan, karena jangka waktunya tidak terbatas.

4. Subyek Hak Milik

Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh Warga Negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Ini berarti pihak lainnya tidak ada yang dapat menjadi pemegang Hak Milik atas tanah di Indonesia. Badan-badan hukum yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 terdiri dari :

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank Negara).

- 2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958.
- 3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- 4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Yang menjadi subjek Hak Milik adalah yang terdapat dalam Pasal 21 UUPA, antara lain :

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.¹⁰
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Terjadinya Hak Milik diatur melalui beberapa cara antar lain :

- 1) Melalui hukum adat yang diatur dalam peraturan pemerintah;
- 2) Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
- 3) Ketentuan undang-undang.

Dengan ketentuan demikian, berarti setiap orang tidak dapat begitu saja melakukan pengalihan Hak Milik atas tanah. Ini berarti UUPA memberikan pembatasan peralihan Hak Milik atas tanah. Orang asing sesuai ketentuan Pasal 21 ayat (3) dapat memperoleh Hak Milik karena pewarisan

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 38/1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Demikian pula WNI yang mempunyai Hak Milik kemudian kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak hilangnya kewarganegaraannya tersebut. Jika telah lewat satu tahun, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara.

Sesuai dengan Pasal 49 ayat (1) UUPA, yaitu badan-badan hukum yang bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, sepanjang penggunaan berhubungan dengan usaha sosial dan keagamaan adalah sebagai berikut :

- 1) Yang secara langsung dengan keagamaan adalah:
 - a. Penggunaan dan peruntukan langsung sebagai tempat ibadah Peribadatan (misalnya Masjid, Gereja, Pura, Vihara, dan lain- lain);
 - b. Penggunaan dan peruntukannya benar-benar/langsung untuk syi'ar agama (misalnya Pondok pesantren, dan lain-lain).
- 2) Yang langsung berhubungan dengan sosial adalah penggunaan dan peruntukan benar-benar bukan kegiatan mencari keuntungan, namun semata-mata untuk kegiatan sosial (*nonprofitoriented*) misalnya, Yayasan yatim piatu, Panti Jompo, dan lain-lain.

Badan-badan hukum Keagamaan dan Sosial ini untuk mengajukan Hak Milik harus memenuhi persyaratan :

- 1) Akta pendirian/Anggaran Rumah Tangga terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.
- 2) Pendaftaran dan rekomendasi dari Departemen Agama Republik Indonesia, untuk badan-badan keagamaan.
- 3) Pendaftaran dan Rekomendasi dari Departemen Sosial Republik Indonesia, untuk badan-badan Sosial.

Selain dengan apa yang telah disebutkan di atas tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang Hak Milik atas tanah Indonesia. Setiap peralihan atas hak tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlangsung. UUPA telah memberikan pembatasan mengenai peralihan hak hendaknya harus dialihkan ada seseorang yang merupakan warga negara indonesia tunggal atau badan-badan hukum tertentu yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tersebut.

5. Peralihan Hak Milik

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ditinjau dari sudut kepemegangannya, peralihan Hak Milik atas tanah disebabkan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan Hak



Milik, dan peristiwa hukum khususnya kematian. Ditinjau dari sudut orang yang memperoleh atau yang menerima, peralihan Hak Milik terjadi karena dilakukan satu perbuatan hukum tertentu, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah. Selain itu perolehan Hak Milik bisa karena pewarisan. Perolehan Hak Milik atas tanah dapat dengan dua cara, yaitu;

1. Originair (asli), yaitu tanah yang diperoleh dari pemerintah yang semula masih berstatus tanah Negara atau Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang kemudian dimohonkan untuk diubah statusnya menjadi Hak Milik; dan
2. Derivatif, yaitu Hak Milik sudah ada sebelumnya dan hanya beralih kepada pihak lain.

6. **Pembebanan Hak Milik**

Dalam ketentuan Pasal 25 UUPA dapat diketahui bahwa terhadap tanah yang berstatus Hak Milik dapat dijamin dengan membebani Hak Tanggungan. Hak atas tanah lain yang dapat membebani Hak Milik adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang.

7. **Hapusnya Hak Milik**

Menurut Pasal 27 UUPA, Hak Milik hapus apabila :

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara. Hal tersebut terjadi karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18, penyerahan dengan sukarela oleh pemegangnya, ditelantarkan, dan karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- 2) Tanahnya musnah.

Tinjauan Umum Mengenai Hak Guna Bangunan

Pengaturan Hak Guna Bangunan dalam UUPA adalah dalam Pasal 35 sampai 40. Pasal 35 ayat (1) menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain itu Hak Guna Bangunan juga diatur dalam Pasal 19 sampai 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.¹¹ Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang khusus diperuntukan guna mendirikan bangunan di atasnya, tidak bisa difungsikan untuk kepentingan yang lain. Pasal 36 UUPA menyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

¹¹ Urips Santoso, Hukum Agraria., op.cit., h. 163

Jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama. Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik dapat diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik.¹² Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat PPAT) serta wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.¹³

Pasal 40 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena :

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Diterlantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan Pasal 36 ayat (2) UUPA.

a. Sifat Hak Guna Bangunan

Sifat-sifat yang dimiliki oleh Hak Guna Bangunan sebagai berikut :

- 1) Jangka waktunya terbatas, maksimal 30 tahun bisa diperpanjang maksimal 20 tahun. Apabila jangka waktu termasuk perpanjangan sudah habis dan yang bersangkutan masih menghendaki tanah tersebut, maka harus mengajukan permohonan baru.
- 2) Hak Guna Bangunan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, tetapi tidak bisa dibebani dengan hak atas tanah yang lain.

b. Ciri-ciri Hak Guna Bangunan

Adapun yang menjadi ciri-ciri yang Hak Guna Bangunan antara lain :

¹² Ibid.,

¹³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

- 1) Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan dari pihak lain, sehingga Hak Guna Bangunan harus didaftarkan.
- 2) Jangka waktunya terbatas, suatu saat pasti berakhir.
- 3) Dapat dijadikan jaminan utang dengan Hak Tanggungan.
- 4) Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan jual beli, tukar menukar, hibah, dan pewarisan.
- 5) Dapat dilepaskan hingga menjadi tanah Negara.
- 6) Hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan- bangunan.

c. **Subyek Hak Guna Bangunan**

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA, yang dapat memegang Hak Guna Bangunan ialah :

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Hanya WNI saja yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan. Orang asing tidak dapat mempunyai Hak Guna Bangunan.
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan hanya badan-badan yang sama seperti ketentuan tentang badan hukum yang menjadi subyek hukum Hak Milik. Dalam Pasal 36 ayat (2), orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Hal ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam waktu satu tahun, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain akan diindahkan.

d. **Terjadinya Hak Guna Bangunan**

Menurut Pasal 37 UUPA, Hak Guna Bangunan terjadi :

- 1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karena pencatapan pemerintah.
- 2) Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan.

e. **Peralihan Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih atau dialihkan artinya bahwa Hak Guna Bangunan itu dapat berpindah, berganti, atau dipindahkan

kepada pihak lain. Peralihan tersebut dapat terjadi karena :

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Penyertaan dalam modal;
- 4) Hibah; dan
- 5) Pewarisan.

f. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Diatur dalam Pasal 40 UUPA dan dipertegas dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pengelolaan. Bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan karena :

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
- 2) Dibatalkannya oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena :
 - a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak; atau
 - b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah pengelolaan; atau
 - c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir.
- 4) Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.
- 5) Ditelantarkan.
- 6) Tanahnya musnah.
- 7) Ketentuan Pasal 20 ayat (2).

Pengaturan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik

Pasal 2 ayat (2) UUPA menyatakan Hak menguasai dari negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk pada tingkat tertinggi memberi wewenang 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 yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dalam pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik, Negara mempunyai kewenangan untuk mengatur dan mengawasi perjanjian sewa menyewa lahan tersebut sehingga menguntungkan kedua belah pihak, baik investor selaku pemegang Hak Guna Bangunan maupun selaku pemegang Hak Milik.

Tinjauan Umum Mengenai Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik.

- 1) Dasar Hukum pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik. Pemberian jaminan kepastian hukum hak atas tanah, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang memadai dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Ketentuan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik antara lain Pasal 24 ayat (4) dan Pasal 44 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 120 ayat (1), (2), (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Pada kenyataannya pasal-pasal dalam Peraturan-peraturan tersebut di atas tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas Hak Milik yang seharusnya diatur dengan keputusan presiden, sampai saat ini belum ada.¹⁴
- 2) Dasar Hukum Ketentuan Pokok
Pasal-pasal yang ada dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi dasar hukum dalam pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik. Pasal-pasal tersebut antara lain :
 - a) Pasal 1 ayat (1), (2), dan (3) UUPA, menyatakan :

¹⁴ A.A Raka Yadnya. 2003. Pembebanan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Di atas Hak Milik., h.2

- 1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- 2) Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan Nasional.
- 3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air, serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Dalam pasal-pasal tersebut menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, dan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan kekayaan nasional. Hal ini berarti bumi, air, dan ruang angkasa di wilayah Republik Indonesia menjadi Hak Bangsa Indonesia, tidak semata-mata menjadi hak dari para pemegangnya saja. Hubungan antara bangsa dan bumi, air, serta ruang angkasa Indonesia tersebut adalah bersifat abadi. Jelas dapat dikatakan bahwa selama bumi, air, serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada, maka dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutus atau meniadakan hubungan tersebut.

Kaitannya dengan pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik adalah tanah merupakan bagian dari bumi yang merupakan dari kekayaan nasional. Tanah tidak semata-mata menjadi hak dari para pemegangnya saja, sehingga pemegang dapat mendayagunakan tanah yang dimiliki untuk disewa atau dinikmati oleh orang lain, dan dari sewa yang dilakukan dapat dimohonkannya pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik yang dimiliki.

b) Pasal 2 ayat (2) UUPA

Hak menguasai negara memberi wewenang untuk :

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



- c) Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA, menyatakan sebagai berikut :
- 1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai 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 lain serta badan-badan hukum.
 - 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk keputusan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan yang lebih tinggi.

Menurut Pasal 24 PP Nomor 40 Tahun 1996, pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik terjadi pada saat dibuatnya akta pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik oleh PPAT. Pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan adalah hanya untuk mengikat pihak ketiga, dan menjadi sahnya pemberian tersebut. Peraturan Perundang-undangan ini sebetulnya mengamanatkan bahwa untuk tata cara pemberian dan pendaftaran pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Namun sampai saat aturan tersebut belum juga ada sehingga dalam pelaksanaannya sering menimbulkan permasalahan.

Menurut Pasal 120 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, pembebanan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat oleh pemegang Hak Milik atau penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan melampirkan :

- a. Surat permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik;
- b. Sertipikat Hak Milik yang dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
- c. Akta PPAT bersangkutan;
- d. Identitas penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
- e. Surat kuasa tertulis dari pemohon, apabila permohonan tersebut diajukan oleh orang lain;
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh.

KESIMPULAN

Peraturan Perundang-undangan ini sebetulnya mengamankan bahwa untuk tata cara pemberian dan pendaftaran pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan keputusan presiden. Namun sampai saat aturan tersebut belum juga ada sehingga dalam pelaksanaanya kita sering menemui permasalahan. Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Hak Milik dinilai dapat menjadi suatu langkah guna meminimalkan dampak negatif dari tanah yang dianggap sebagai komoditas. Hal ini tentu saja juga harus memperhatikan mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku, apakah pada pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik sudah merupakan interpretasi dari seluruh peraturan perundang-undangan yang mengatur atau yang berkaitan dengan hal tersebut. Dapat diteliti pula mengenai penerapan peraturan perundang-undangan dengan peristiwa hukum yang ada dan dikaitkan dengan fakta hukum yang ada di tengah masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003).
- Achmad Rubaie. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Bayumedia publishing. Malang 2007.
- Prof. Boedi Harsono. *Undang-Undang Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 9. Djambatan, Jakarta, 2003.
- Florianus SP. *Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007.
- Mhd. Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Madju, Bandung, 1994.
- C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1995.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-8, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.



PENGATURAN HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK (Habib Adjie, Sri Rahayu Ningsih)

- W. Friedmann. 1960, *Legal Theory*. London : Stevens & Sons Limited.
Terjemahan Mohamad Arifin. 1990. *Hukum dan Masalah-Masalah Kontemporer (Susunan III)*. Jakarta : Rajawali
- A.A Raka Yadnya. 2003. *Pembebanan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Di atas Hak Milik*.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Mataram: Sinar Grafika 2005.
- Karen Lebacqz, *Six Theories of Justice*, Indianapolis : Augbung Publishing House, Terjemahan Yudi Santoso, *Teori-Teori Keadilan*, Bandung : Nusa Media, 1986.

Peraturan Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5/1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20/1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang ada Diatasnya.

KEPPRES 55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 36/1998 tentang Penerbitan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Peraturan Pemerintah Nomor 38/1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

