

## **BAB II**

### **KETENTUAN HUKUM PENINGKATAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA BERLAKUNYA BERAKHIR MENJADI HAK MILIK**

#### **A. Pengertian Dan Dasar Hukum Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Yang Masa Berlakunya Berakhir Menjadi Hak Milik**

##### **1. a. Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan**

Ketentuan mengenai hak guna bangunan disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria yang secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, dijelaskan ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Adapun pengertian dari hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam masa berlaku paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk masa berlaku paling lama 20 tahun seperti yang dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Menurut G. Kartasapoetra, hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan masa berlaku paling lama 30 tahun. Selain atas tanah yang di kuasai oleh negara, hak guna bangunan dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.<sup>9</sup> Hak guna bangunan biasanya diberikan karena dimanfaatkan sebagai rumah tinggal, ruko dan satuan rumah susun. Tentunya hak tersebut diberikan untuk digunakan sesuai dengan peruntukannya.

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya berpendapat bahwa untuk kasus hak guna bangunan, pemegang hak guna bangunan berbeda dengan pemegang hak milik atas bidang tanah tempat bangunan tersebut dibangun.<sup>10</sup> Artinya, pemegang hak milik bangunan tersebut mempunyai wewenang untuk memberikan seseorang atas hak guna bangunan itu untuk mengolah dan menempati bangunannya dengan tujuan yang bermanfaat dengan syarat tidak merugikan pemegang hak milik bangunannya.

Sama halnya dengan Boedi Harsono yang sependapat dengan Kartini dan Gunawan, selain pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik atas bangunan tersebut didirikan adalah berbeda atau pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah di

---

<sup>9</sup> G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*. (Jakarta: Rineka Cipta. 1992), hlm. 10.

<sup>10</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 190.

mana bangunan tersebut didirikan. Pada kenyataannya hak guna bangunan bertujuan untuk digunakan tempatnya dengan membangun sesuatu di atasnya seperti rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor dan yang tidak dimaksudkan untuk bisnis pertanian.

Seperti yang terkandung dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria, hak guna bangunan mempunyai masa berlaku paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang kembali dengan masa berlaku paling lama 20 tahun sedangkan diperbarui dengan masa berlakunya 30 tahun.<sup>11</sup> Setelah masa berlaku hak guna bangunan berakhir, apabila tidak diperpanjang ataupun diperbaharui haknya maka hak tersebut hapus karena hukum. Setelah masa berlaku perpanjangan atau pembaharuan hak tersebut berakhir, tanah hak guna bangunan tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan.

Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa perpanjangan hak adalah penambahan masa berlakunya suatu hak tanpa mengubah syarat-syarat pemberian haknya dan permohonan perpanjangan hak guna bangunan dapat dilakukan sesudah tanahnya diolah dan dimanfaatkan sesuai peruntukkan haknya. Sedangkan pembaharuan hak adalah penambahan masa berlakunya suatu hak setelah masa berlakunya berakhir atau sebelum masa berlaku perpanjangannya

---

<sup>11</sup> Dwi Kusumo Wardhani, dkk. *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020), hlm. 45.

berakhir dan permohonan pembaharuan hak guna bangunan dapat dilakukan dengan batas waktu 2 tahun sesudah masa berlaku hak guna bangunan berakhir. Hal ini membuat pemilik-pemilik rumah memilih meningkatkan hak guna bangunan menjadi hak milik karena kekuatan hukum keduanya berbeda dan proses yang dilalui cukup lama juga memerlukan biaya yang tidak sedikit.

### **b. Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan mempunyai ciri-ciri tersendiri antara lain:

- a. Hak guna bangunan dapat beralih dan diberikan kepada pihak lain;
- b. Hak guna bangunan mempunyai jangka waktu yang terbatas yaitu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun;
- c. Hak guna bangunan dapat menjadi jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
- d. Hak guna bangunan dapat dilepas oleh pemegangnya sehingga tanahnya menjadi tanah negara, tanah hak pengelolaan ataupun tanah hak milik.

### **c. Subjek Hak Guna Bangunan**

Dalam kepemilikan hak guna bangunan, Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa hak guna bangunan hanya dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ketentuan diatas merupakan dua unsur yang harus ada jika badan hukum tersebut ingin mempunyai hak guna bangunan di Indonesia, karena badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia namun tidak berkedudukan di Indonesia maka tidak dapat memiliki hak guna bangunan dan sebaliknya badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia namun berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki hak guna bangunan. Namun keadaan ini jarang terjadi kecuali adanya tujuan penyelundupan hukum.

Syarat-syarat orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan juga diatur dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

“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. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”.

#### **d. Objek Hak Guna Bangunan**

Dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa hak guna bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Adapun objek tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan yaitu:

- a. tanah negara;
- b. tanah hak pengelolaan; dan
- c. tanah hak milik.

Ketentuan mengenai hak guna bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan diatur lebih lanjut dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 bahwa hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan ini diberikan hak atas usul pemegang hak pengelolaan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

yang didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah.

Pemegang hak guna bangunan juga diberikan sertifikat hak guna bangunan sebagai tanda bukti haknya seperti yang diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.<sup>12</sup> Dalam hal hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan maka masa berlaku perpanjangan dan pembaruan haknya diberikan jika tanah tersebut digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukkan haknya.

#### **e. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Ketentuan mengenai hapusnya hak guna bangunan disebutkan dalam Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. berakhir sebelum batas jangka waktunya karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Prenada Media Group, 2015), hlm. 111.

- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Selain Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria, penyebab hapusnya hak guna bangunan juga dipertegas kembali dalam Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dengan beberapa tambahan dan penjelasan yaitu:

- a. jangka waktu berakhir sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. haknya dibatalkan oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  - tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
  - tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan tanah hak pengelolaan;
  - cacat administrasi; atau
  - putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi hak atas tanah lain;



- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- g. ditetapkan sebagai tanah telantar;
- h. ditetapkan sebagai tanah musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan di atas tanah hak milik atau tanah hak pengelolaan; dan/atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Hapusnya hak guna bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanah:

- a. menjadi tanah negara;
- b. apabila diatas tanah hak pengelolaan kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan;
- c. apabila diatas tanah hak milik kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik;
- d. apabila hak guna bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui maka bekas pemegang hak

guna bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya hak guna bangunan.

## **2. a. Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Milik**

Hak milik dalam penguasaannya merupakan hak yang menempati posisi pertama dan memiliki manfaat paling besar bagi pemiliknya. Pengaturan hak milik atas tanah ditegaskan dalam Pasal 16, Pasal 20 sampai dengan Pasal 22 dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil hutan; dan

h. hak lainnya yang akan ditetapkan undang-undang maupun yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.

Menurut Roscoe Pound, hak milik merupakan hak atas benda yang diciptakan oleh seseorang itu sendiri untuk kelangsungan hidupnya karena penguasaan hak ini logikanya mencakupi kekuasaan untuk menggunakan benda tersebut, memberikannya kepada orang lain atau mewariskannya. Semulanya, penguasaan hak ini merupakan hak milik bersama dari suatu pergaulan hidup kemudian dibatalkan dan dibuatkannya persetujuan agar masing-masing anggota tersebut memperoleh hak milik perseorangan atas benda tersebut yang dapat dikuasai melalui perjanjian.<sup>13</sup>

Adapun hak milik menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hak milik yaitu merupakan hak induk terhadap hak kebendaan lainnya, hak yang paling lengkap secara kuantitas dan mempunyai sifat yang tetap.<sup>14</sup> Dalam artian, dengan hak milik maka muncullah berbagai hak yang ada didalamnya misalnya kepemilikan atas tanah memungkinkan pemiliknya untuk memanfaatkan dan menikmati hasil dari penguasaan tanah tersebut.

Sedangkan menurut Satjipto Rahardjo, pemilikan sendiri diterima sebagai konsep hukum bagi masyarakat yang dibicarakan sebagai konteks

---

<sup>13</sup> Serlika Aprita dan Rio Adhitya, *Filsafat Hukum*. (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2020), hlm 30-31.

<sup>14</sup> Sri Soedewi, M.S. *Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Liberty. 1974), hlm. 48.

sosial mulai dari tingkat kesejahteraan pemiliknya hingga kedudukan sosialnya. Hak milik mempunyai hubungan antar benda satu dan benda lainnya yang dimiliki oleh seseorang yang biasanya bisa dialihkan.<sup>15</sup> Peralihan hak ini bisa disebabkan perbuatan yang tidak disengaja ataupun perbuatan karena hukum, antara lain seseorang yang memiliki hak atas tanah tersebut meninggal dunia. Maka secara hukum hak milik atas tanah tersebut dapat dipindahtangankan kepada ahli warisnya dengan memenuhi syarat sebagai subjek hukum.

Adapun ketentuan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Diartikan bahwa pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak eigendom menurut pengertiannya yang dulu. Pengertian terkuat dan terpenuh ini bermaksud untuk membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yaitu menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh. Hak milik merupakan hak yang kuat artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain. Maka dari itu, hak milik wajib didaftarkan.

---

<sup>15</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*. (Jakarta: Gramedia. 1991), hlm. 61-65.

Sedangkan terpenuh yang berarti hak milik tersebut memberikan kewenangan yang seluas-luasnya kepada orang yang mempunyai hak dibandingkan dengan hak-hak lainnya. Seorang pemilik tanah dapat memberikan tanah untuk digunakan orang lain dengan hak yang kurang dari hak milik seperti menyewakan, membagi hasil dan menyerahkan tanah tersebut dengan status hak guna bangunan atau hak pakai. Untuk peruntukannya, hak guna usaha untuk keperluan usaha pertanian dan bangunan sedangkan hak guna bangunan untuk keperluan bangunannya saja.

Terakhir, turun-temurun bermaksud hak milik dapat diwarisi kepada ahli waris yang mempunyai tanah semisal orang yang mempunyai tanah tersebut meninggal dunia. Perbedaan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yaitu masa berlaku yang dipunyai tidak terbatas dan hubungan hukumnya sebagai objek hak milik itu tetap karena tanah yang dipunyai berstatus hak milik tidak berganti-ganti melainkan tetap sama.<sup>16</sup>

#### **b. Ciri-Ciri Hak Milik**

Hak milik mempunyai ciri-ciri tersendiri antara lain:

- a. Hak Milik adalah hak yang terkuat sehingga wajib didaftarkan;

---

<sup>16</sup> Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 60-61.

- b. Hak milik dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya;
- c. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat;
- d. Hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain;
- e. Hak milik dapat menjadi jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan;
- f. Hak milik dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah;
- g. Hak milik dapat diwakafkan.

Dari ciri-ciri tersebut maka dapat disimpulkan bahwa hak milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak milik yang mempunyai kedudukan hukum yang paling kuat bagi pemilik hak untuk melindungi haknya dari siapapun, tetapi tidak berarti bahwa hak milik itu tidak terbatas dalam keadaan tertentu seperti yang diuraikan dalam pasal-pasal berikut ini:

- Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria : Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- Pasal 7 Undang-Undang Pokok Agraria : Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

- Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria : Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

Kesimpulan dari pasal-pasal tersebut bahwa hak milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria ini bahwa hak atas tanah apapun yang dipunya oleh seseorang tidak semua dapat dibenarkan jika tidak dimanfaatkan dengan baik semata-mata untuk kepentingan pribadi. Penggunaan tanah ini harus dimanfaatkan sesuai dengan kebutuhannya, tidak hanya bermanfaat bagi pemiliknya, namun juga bermanfaat untuk orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memerlukan. Diperlukan juga ketentuan yang mengatur batas maksimum luas tanah yang dapat dipunyai atas tanah hak milik agar terhindarnya akumulasi tanah di tangan kelompok tertentu, sesuai dengan Pasal 7 yang menyatakan bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperbolehkan karena hal tersebut dapat merugikan kepentingan umum sebagaimana mestinya pemilik tanah tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.

### **c. Subjek Hak Milik**

Dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria secara tegas dirumuskan bahwa yang dapat mempunyai hak milik yaitu:

- a. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- b. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-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 dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlakunya ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Diketahui bahwa pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia tunggal saja dan tidak dapat dipunyai oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun di luar negeri kecuali badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, antara lain:



- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara;
- b. Koperasi;
- c. Badan-badan keagamaan;
- d. Badan-badan sosial.

#### **d. Objek Hak Milik**

Dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa hak milik terjadi menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah. Adapun objek tanah yang dapat diberikan dengan hak milik yaitu:

- a. tanah negara;
- b. tanah hak pengelolaan; dan
- c. tanah hak milik.

#### **e. Hapusnya Hak Milik**

Hak milik merupakan hak yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah lainnya, memiliki masa berlaku yang tidak terbatas dan hak penggunaannya berlaku seumur hidup. Menurut Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik juga dapat hapus karena beberapa alasan, yaitu:<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hak Agraria : Beberapa Pemikiran*. (Jakarta: Bina Aksara. 1988), hlm. 74-75.

a. Tanahnya jatuh kepada negara

- Karena pencabutan hak milik untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 18;
- Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- Karena ditelantarkan oleh pemiliknya (sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya);
- Karena pelanggaran terhadap larangan pengasingan tanah kepada orang asing (ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)).

b. Tanahnya musnah

Dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh negara, maka demi hukum atas tanah tersebut, termasuk hak milik atas tanah menjadi hapus.

**B. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan Dalam Peningkatan Status Menjadi Hak Milik**

Dalam meningkatkan status hak atas tanah terutama hak guna bangunan menjadi hak milik, hak dan kewajiban sangat penting untuk menjaga keseimbangan tanggung jawab kita sebagai pemilik rumah. Hal tersebut diatur dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang berisi tentang kewajiban-kewajiban pemegang hak guna bangunan, yaitu:

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu habis;
- e. menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Adapun Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, peraturan baru yang juga mengatur kewajiban pemegang hak guna bangunan antara lain:

- a. melaksanakan pembangunan dan/ atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

- c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e. melepaskan hak atas tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- f. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan hapus.

Selanjutnya adapun hak-hak pemegang hak guna bangunan yang telah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang isinya:

- a. menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau

- c. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur kewajiban-kewajiban dari pemegang hak milik atas tanah, antara lain:

- a. membayar uang BPHTB;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana diterapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. jika tanah hak guna bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup perkarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang hak guna bangunan wajib memberikan jalan keluar atau kemudahan lain bagi perkarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Perihal hak, diatur dalam Pasal 24 dan 25 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa pemegang hak milik berhak membatasi

penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan juga membebankan tanah dengan hak tanggungan sebagai jaminan utang.

Dalam pelaksanaan peningkatan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik, dasar hukum peningkatannya adalah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Rumah dengan status hak milik memang lebih aman dibandingkan hak guna bangunan, terdapat masa berlakunya lah yang membuat sebagian orang langsung meningkatkan status hak atas rumahnya menjadi hak milik, namun tidak sedikit juga yang masih belum meningkatkan status rumahnya ketika membeli dari pemilik pertama terutama perlunya biaya dan proses yang dilalui juga cukup lama hingga akhirnya menjadi hak milik.

Proses pertama yaitu perlunya perpanjangan hak atau pembaharuan hak terlebih dahulu. Selanjutnya, syarat pertama dalam peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik sebelum melampirkan syarat lain kepada Kantor Pertanahan adalah surat rekomendasi tertulis dari Perum Perumnas, adapun syaratnya antara lain:

- a. mengajukan permohonan surat rekomendasi tertulis dari Perum Perumnas sebagai pemegang hak pengelolaan untuk meningkatkan status hak guna bangunan menjadi hak milik;

- b. fotokopi identitas pemohon seperti Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga;
- c. sertifikat asli Hak Guna Bangunan;
- d. surat kuasa khusus bila proses peningkatan status diwakili oleh orang yang diberi kuasa.

Selanjutnya, permohonan peningkatan status hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara diajukan oleh yang menguasai atau mengolah tanah negara ke Kantor Pertanahan, karena pada dasarnya diproses melalui kegiatan pengukuran bidang tanah, penelitian alat bukti penguasaan oleh panitia pemeriksaan tanah (Panitia A) kemudian diterbitkannya Surat Keputusan pemberian hak milik dan sertifikat hak milik.<sup>18</sup> Adapun syarat permohonan hak guna bangunan menjadi hak milik di Perum Perumnas yang harus dilampirkan, yaitu:

- a. map berwarna putih;
- b. surat permohonan peningkatan yang sudah diisi dan ditanda tangani pemohon atau penerima kuasa di atas meterai, yang terdiri dari:
  - lampiran 402 (permohonan HM, HGB, HP dan HPL);
  - lampiran 13 (surat kuasa untuk mengajukan permohonan);

---

<sup>18</sup> Waskito dan Hadi Arnowo. *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*. (Jakarta: Kencana, 2017), hlm 120.

- surat pernyataan bangunan;
  - surat pernyataan tanah;
  - surat pernyataan pemasangan tanda batas;
  - surat pernyataan penguasaan fisik tidak sengketa.
- c. surat kuasa apabila dikuasakan;
- d. fotokopi identitas pemohon atau penerima kuasa seperti Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga;
- e. fotokopi Kartu Tanda Penduduk para saksi;
- f. sertifikat asli dan fotokopi;
- g. surat rekomendasi dari Perum Perumnas;
- h. fotokopi SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan) terakhir;
- i. foto lokasi rumah yang ingin ditingkatkan status haknya;
- j. blanko peningkatan.

Kurangnya pengetahuan tentang syarat administratif tidak hanya menjadi kendala pemohon untuk mengajukan permohonan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik tetapi juga biaya yang tidak sedikit inilah yang menjadi kendalanya. Adapun kisaran biaya yang dikeluarkan



untuk mengajukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik yaitu:

- a. pada Kantor Perum Perumnas, penerbitan surat rekomendasi dikenakan biaya sebesar Rp. 300.000. Untuk proses jadinya hanya memerlukan 1 sampai dengan 2 hari kemudian surat rekomendasi dapat diambil dan dilampirkan dengan berkas-berkas pemohon yang lain untuk diajukan ke Kantor Pertanahan (sumber Kantor Perum Perumnas Cabang Pontianak);
- b. pada Kantor Pertanahan, proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik memerlukan kurang lebih dari 5 bulan dengan biaya sebesar Rp. 500.000 (sumber Kantor Pertanahan Kota Pontianak);
- c. biaya yang dikeluarkan pemohon berdasarkan wawancara yaitu sebesar Rp. 1.000.000 sampai dengan lebih dari 2.000.000.

### **C. Akibat Hukum Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Bagi Pemegangnya**

Legalitas kepemilikan tanah menjadi bukti penting yang dapat dibuktikan kebenarannya. Status tanah yang berstatus hak guna bangunan dan masa berlakunya berakhir tentu membuat para pemilik rumah ingin mempunyai status kepemilikan yang kuat dengan menjadikannya hak milik. Hak guna bangunan seharusnya diperpanjang atau diperbarui status kepemilikannya menjadi hak milik, karena jika masa berlakunya hak guna

bangunan tersebut berakhir maka status tanah tersebut akan kembali kepada status asal dari tanah tersebut.

Apabila asalnya dari tanah negara maka kembali kepada negara, apabila tanah tersebut dari tanah hak pengelolaan maka kembali kepada pemegang hak pengelolaan, begitu juga jika asalnya dari tanah hak milik maka kembali kepada pemegang hak milik sesuai dengan asal pemberian tanahnya.<sup>19</sup>

Kelalaian pemilik hak guna bangunan dapat membuatnya terkena sanksi akibat kelalaiannya dalam memenuhi kewajiban, bangunan beserta benda-benda diatas tanah bekas hak guna bangunan tersebut dapat dibongkar oleh Pemerintah dan menyerahkan tanahnya sudah keadaan kosong paling lambat satu tahun sejak hapusnya hak guna bangunan apabila masa berlaku hak guna bangunannya tidak diperpanjang atau diperbarui kembali.

Pada kenyataannya masih banyak pemegang hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir namun tidak segera melakukan perpanjangan hak guna bangunan ataupun langsung meningkatkannya menjadi hak milik. Setiap pemegang hak guna bangunan mempunyai alasan yang tidak terlalu beda dan sama pada umumnya.

---

<sup>19</sup> Werdi Haswari Puspitoninrum. 2018. *Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah*. Jurnal Hukum dan Kenotariatan. 2(2), hlm. 282.

Ada yang karena ketidaktahuannya bahwa masa berlaku hak guna bangunan di sertifikat tersebut sudah berakhir, kurangnya pengetahuan pemilik rumah mengenai syarat-syarat yang diperlukan untuk mengajukan permohonan hak guna bangunan menjadi hak milik, biaya yang tidak sedikit juga menjadi kendala bagi pemilik rumah, dan juga proses peningkatan mulai dari perpanjangan hak atau pembaharuan hak sampai dengan diperolehnya sertifikat dengan status hak milik sangat memerlukan waktu yang sangat lama bahkan memakan waktu beberapa bulan. Hal tersebut juga diyakini menjadi faktor penyebab utama para pemilik rumah tidak meningkatkan status hak atas tanahnya.

Maka dari itu, pentingnya kejelasan status kepemilikan tanah yang jelas agar tempat tinggal tersebut dapat membawa perasaan aman bagi pemiliknya bila rumah tersebut sudah menjadi hak milik. Karena hak milik lah hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang/badan hukum, tidak perlu memperpanjang hak atau memperbarui hak kembali namun dapat dibebani dengan hak-hak atas lainnya sehingga dapat menguntungkan pemegang hak apabila ingin mengolah atau menyewakannya bangunan miliknya kepada orang lain.

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, masyarakat Perumnas III mempunyai dasar hukum yang kuat untuk meningkatkan status tanahnya dengan

mengajukan permohonan kepada Perum Perumnas untuk diberikan rekomendasi peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik.

Apabila syarat-syaratnya telah dilengkapi dan dilampirkan kepada Kantor Pertanahan, maka proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik akan sangat mudah karena secara aturan administratif sudah benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan menjadi dasar cepat atau lambatnya penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Masyarakat juga disarankan menunggu kabar dari pihak Kantor Pertanahan dan bertanya sesekali agar mengetahui prosesnya sudah sampai mana. Setelah sertifikat hak milik terbit, maka akibat hukumnya tanah tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sah dan kuat serta memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya.

#### **D. Upaya Perum Perumnas dan Kantor Pertanahan Kota Pontianak**

##### **Mendorong Pemilik Rumah Perumnas III Mengajukan Permohonan Status Hak Guna Bangunan Yang Masa Berlakunya Berakhir Menjadi Hak Milik**

Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertifikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan, dengan melakukan peningkatan hak atas tanah maka pemegang hak dapat dengan mudah mengolah tanah dan membebaskan hak-hak yang dapat dibebankan pada bidang tanah tersebut. Hal ini tak lepas juga menjadi tugas Perum Perumnas Cabang Pontianak dan Kantor Pertanahan Kota

Pontianak untuk senantiasa mendorong pemilik rumah Perumnas III mengajukan permohonan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik.

Adapun hal yang dilakukan oleh Perum Perumnas yaitu dengan menghubungi kontak-kontak para pemilik rumah yang masih berstatus hak guna bangunan agar segera meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi hak milik. Karena pada berlangsungnya transaksi jual beli rumah, kontak-kontak para pemilik rumah pastinya sudah tercatat dalam sistem Perumnas sehingga memudahkan pihak Perumnas sendiri untuk menghubungi para pemilik rumah. Perum Perumnas pastinya juga mendukung dengan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik agar para pemilik rumah dapat memastikan kepastian hukum dari kepemilikan sertifikat hak milik.

Selain itu, Kantor Pertanahan Kota Pontianak juga untuk senantiasa mendorong pemilik rumah Perumnas III mengajukan permohonan status hak guna bangunan yang masa berlakunya berakhir menjadi hak milik. Adapun hal yang dilakukan Kantor Pertanahan dalam menggerakkan kegiatannya melalui:

1. Sosialisasi

Kantor Pertanahan Kota Pontianak senantiasa memberikan sosialisasi dan koordinasi kepada Lurah atau ketua-ketua RT setempat untuk mengajak masyarakatnya hadir dalam kegiatan mereka

mengenalkan macam-macam jenis pelayanan pertanahan yang mereka layani, seperti:

- a. pendaftaran tanah pertama kali;
- b. pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- c. pencatatan dan informasi pertanahan;
- d. pengukuran bidang tanah;
- e. pengaturan dan penataan pertanahan; dan
- f. pengelolaan pengaduan.

Salah satu jenis pelayanan pertanahan yang giat dilakukan Kantor Pertanahan Kota Pontianak yaitu Layanan Antar Warga (LAWAR). LAWAR merupakan layanan prioritas Kantor Pertanahan yang turun secara langsung ke rumah warga yang telah mengurus masalah pertanahan, adapun kegiatannya seperti penyerahan sertifikat secara langsung kepada pemilik sertifikat ataupun pengambilan sumpah sertifikat pengganti karena hilang di rumah warga itu sendiri.

## 2. Aplikasi/Media Sosial

Kantor Pertanahan Kota Pontianak juga selalu membagikan informasi terbaru mengenai pelayanan-pelayanan yang diberikan kepada masyarakat. Mengikuti perkembangan elektronik di masa sekarang,

pelayanan pertanahan pun sangat membantu masyarakat yang ingin mengurus masalah pertanahan dengan membuka Pelayanan Tanda Akhir Pekan (Pelataran) di hari Sabtu dan Minggu.

Hal ini dibagikan dalam instagram pribadi Kantor Pertanahan Kota Pontianak, program ini merupakan bentuk pelayanan prima kepada masyarakat khususnya pemilik tanah yang memiliki keterbatasan waktu pada jam kerja sehingga dapat mengurus sendiri tanahnya di akhir pekan. Loket ini dibuka untuk penerimaan permohonan layanan non elektronik yang diajukan pemilik tanah secara langsung tanpa melalui kuasa.

Selain itu, ada juga Pelayanan Pertanahan Drivethru Kota Pontianak (PERDANA). Aplikasi PERDANA ini merupakan inovasi terbaru dari Kantor Pertanahan untuk meningkatkan kualitas pelayanan tanpa tatap muka yang berbasis online. Cukup dari rumah pemohon dapat mengisi permohonan melalui aplikasi Perdana, pemohon dapat memantau perkembangan berkas yang pernah anda diajukan dari aplikasi Perdana dan proses yang dilewati juga lebih cepat tanpa perlu datang langsung ke Kantor Pertanahan.