

Analisis Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Atas Nama Sertifikat Meninggal Dunia (Studi Kasus di Kantor Notaris/PPAT Galih Herwibowo, S.H., M.Kn. di Sukoharjo)

Agus Hari Fitrianto, Suharno, Dika Yudanto
Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta, Indonesia
antokkb@gmail.com
suharno.hukumuniba@gmail.com
dika07dy@gmail.com

ABSTRACT

Fulfilling human housing needs is realized by building houses that are built on land, but the land to be built must of course be clear on the basis of the rights, not the origin of the building. This study aims to find out what causes the abolition of Building Use Rights. In addition, this is to find out how the process of extending the Building Use Right if on behalf of the Building Use Right certificate dies. The methodology used is empirical juridical. This method was used because in this study a problem was discussed based on the applicable rules and then connected with real cases in the field. The results of the study show that building use rights originating from state land and land management rights are granted for a maximum period of thirty years and can be extended for a maximum period of twenty years. After the said period ends, the right to use the building can be renewed. Based on the discussion and analysis, it can be concluded that the things that caused the cancellation of the Building Use Rights in the case that occurred at the Notary Office/PPAT Galih Herwibowo, S.H., M.Kn according to Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations are in the form of: the time expires and is not extended or renewed, terminated before the expiration date by the authorized official, holder of management rights or holder of property rights due to non-fulfillment of a condition, non-fulfillment of obligations to hold rights, non-fulfillment of agreed terms or obligations by building use rights holders.

Keywords: *Building Use Rights, Land, Ownership of land and buildings.*

ABSTRAK

Pemenuhan kebutuhan papan manusia diwujudkan dengan pembangunan rumah yang dibangun di atas tanah, namun tanah yang akan dibangun tersebut tentunya harus jelas alas haknya bukan asal membangun. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa saja yang menjadi penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan. Selain itu untuk mengetahui bagaimana proses perpanjangan Hak Guna Bangunan apabila atas nama sertipikat Hak Guna Bangunan meninggal dunia. Adapun metodologi yang digunakan yaitu yuridis empiris. Metode ini digunakan karena dalam penelitian ini dibahas suatu permasalahan berdasarkan aturan-aturan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kasus nyata yang ada di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan Hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, hak guna bangunan tersebut dapat diperbarui. Berdasarkan pembahasan dan analisis dapat disimpulkan bahwa hal yang menjadi penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan pada kasus yang terjadi di Kantor Notaris/ PPAT Galih Herwibowo, S.H., M.Kn sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berupa: Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik karena tidak dipenuhinya suatu syarat, tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban

memegang hak, tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang disepakati oleh pemegang hak guna bangunan.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Kepemilikan tanah dan bangunan, Pertanahan.

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu unsur terpenting dalam kehidupan makhluk hidup di alam ini. Tanah menyediakan berbagai kebutuhan hidup makhluk di dunia ini terutama bagi manusia karena dari dalam tanah tersebut dapat menyediakan air, nutrisi, dan udara. Manusia memanfaatkan tanah sebagai sarana untuk menghasilkan berbagai kebutuhan pangan dengan melakukan penanaman baik itu tanaman padi, tanaman buah-buahan maupun tanaman yang lain. Manusia juga memanfaatkan tanah dalam pemenuhan kebutuhan papan dengan cara membangun di atas tanah tersebut rumah sebagai tempat berlindung manusia. Tanah adalah sistem yang ada dalam suatu keseimbangan dinamis dengan lingkungan hidup maupun lingkungan lainnya.¹

Hak atas tanah dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, memiliki beberapa macam hak atas tanah yaitu; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan sebagai berikut dalam Pasal 35 ayat (1) yaitu Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan pada ayat (2) yaitu atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan- bangunannya, jangka waktu tersebut pada ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun kemudian pada ayat (3) menyatakan Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.²

Pada dasarnya Hak Guna Bangunan atau sering di singkat HGB itu sudah di atur dalam Peraturan Perundang-Undangan yaitu tentang hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Sebelumnya menjelaskan mengenai HGB, dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai negara ditentukan bermacam-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. Arti Tanah yang dimaksudkan ialah tanah dalam pengertian yuridis yaitu: hak atas tanah.

Sesuai ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, Pasal tersebut di atas mengandung maksud, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Oleh sebab itu dalam pengaturan dan pemanfaatannya harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat.

Kaitan dengan hal tersebut di atas dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA), berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan, bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang

¹ Mul Mulyani Sutedjo dan A.G. Kartasapoetra. (2005). *Pengantar Ilmu Tanah*. Jakarta : Rineka Cipta.

² Undang – Undang tentang Pokok – Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 16 Ayat (1) dan Pasal 35 Ayat (1)

dimaksud dalam Pasal 1 UUPA : bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

sedangkan 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. Atas permintaan pemegang haknya, dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, Selain itu, Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Berdasarkan latar belakang maka dapat dirumuskan permasalahan Apa saja yang menjadi penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan?

B. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yang dengan dimaksudkan kata lain yang merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat.³ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.⁴

Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Yuridis Empiris karena membahas suatu permasalahan berdasarkan aturan-aturan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kasus nyata yang ada di lapangan berdasarkan wawancara, tanya jawab, diskusi dsb. Wawancara dan tanya jawab dilaksanakan pada tanggal 10 Juli 2023 terhadap Galih Herwibowo, S.H., M.Kn. selaku Kepala Kantor Notaris/PPAT Galih Herwibowo, S.H., M.Kn. di Sukoharjo.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 – 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengaturan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Pasal 35 ayat (1) UUPA menerangkan pengertian hak guna bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu.⁵

Berdasarkan wawancara secara langsung dihari senin 10 Juli 2023 pada siang hari sekitar pukul 12.00 WIB, dengan Galih Herwibowo, S.H., M.Kn. di Kantor Notaris/PPAT Galih Herwibowo, S.H., M.Kn. pernah menangani perkara perpanjangan hak guna bangunan yang atas nama sertifikat meninggal dunia pada 22 Desember 2022.⁶ Perkara perpanjangan hak guna bangunan yang saat itu ditangani adalah kasus yang atas nama sertifikat meninggal dunia. Laki-laki yang menjabat sebagai Notaris/ PPAT di Kabupaten Sukoharjo tersebut menjelaskan bahwa kejadian tersebut terjadi di

³ Bambang Waluyo. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 15.

⁴ Ibid Halaman 17.

⁵ <https://konspirasikeadilan.id/artikel/hak-guna-bangunan1020> Diakses pada tanggal 11 Juli 2023 Pukul 04.37 WIB.

⁶ Galih Herwibowo, S.H., M.Kn. Wawancara Pribadi. Surakarta, 10 Juli 2023.

Kecamatan Baki, Sukoharjo, dimana wilayah tersebut merupakan wilayah hukum Kantor Notaris/ PPAT Galih Herwibowo, S.H., M.Kn.

Awal mula kronologi yang ditangani Kantor Notaris/ PPAT Galih Herwibowo, S.H., M.Kn. kejadian perkara perpanjangan hak guna bangunan yang saat itu ditangani adalah kasus yang atas nama sertipikat meninggal dunia tersebut bermula dari pihak penjual menjual sebuah rumah dari sebuah perusahaan properti seharga 789 juta rupiah, rumah tersebut memiliki sebuah sertifikat yang masih berjenis SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan), lalu pihak pembeli meninggal dunia sebelum diubahnya dari SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan), akibat pihak pembeli meninggal dunia pihak ahli waris harus mengurus proses balik nama tersebut dari SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) menjadi SHM (Sertifikat Hak Milik) lalu akan dilanjutkan dengan turun waris terhadap para ahli waris pihak pembeli, proses tersebut harus dilakukan meskipun tanpa adanya pihak pembeli yang melakukan transaksi terhadap penjual dikala hidup.

Hal-hal yang berhubungan dengan kepemilikan hak-hak atas tanah seperti Hak Milik dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Bagian III dan Bagian V UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam kaitan ini, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) hanya memberikan hak kepada pemegangnya memanfaatkan tanah untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, karena kepemilikan tanah tersebut dipegang oleh Negara, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, SHGB dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Dan bila lewat dari waktu yang ditentukan maka hak atas tanah tersebut hapus karena hukum dan tanahnya sepenuhnya dikuasai langsung oleh Negara.

Berbeda dengan Sertifikat Hak Milik (SHM), pemegang haknya mempunyai kepemilikan yang penuh atas tanah dan merupakan hak turun temurun yang terkuat dari hak-hak atas tanah lainnya yang dikenal dalam UUPA. Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Sedangkan, perusahaan-perusahaan swasta, seperti misalnya developer atau perusahaan pengembang perumahan tidak dapat mempunyai tanah dengan status Hak Milik. Mereka hanya diperbolehkan sebagai pemegang SHGB. Dalam hal developer membeli tanah penduduk yang semula berstatus tanah-tanah Hak Milik, maka dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menurunkan status tanah-tanah yang dimiliki developer tersebut dari penduduk, menjadi berstatus Hak Guna Bangunan, yaitu hanya bangunan-bangunan yang dapat dimiliki oleh developer. Sedangkan, tanahnya menjadi milik Negara, sehingga sertifikat yang dikeluarkan adalah dalam bentuk SHGB. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 36 UUPA.

Untuk hak guna bangunan atas tanah hak milik, jangka waktunya adalah paling lama tiga puluh tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, maka hak guna bangunan dapat diperbarui atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik. Pembaruan tersebut dimuat dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan.

Hak guna bangunan dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain dengan cara:

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

Peralihan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Untuk peralihan hak guna bangunan yang dilakukan melalui jual beli (kecuali lelang), tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah, peralihan hak guna bangunan tersebut wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan terhadap peralihan hak guna bangunan yang dilakukan melalui jual beli secara lelang cukup dengan

Berita Acara Lelang. Peralihan hak guna bangunan yang terjadi karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris. Perlu diperhatikan bahwa peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan atau tanah hak milik harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik.⁷

Berikut ini adalah penyebab hapusnya hak guna bangunan:

1. Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui;
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik karena tidak dipenuhinya suatu syarat:
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban memegang hak;
 - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang disepakati oleh pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik;
 - c. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum (berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya);
5. Diterlantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan atau mengalihkan haknya paling lambat satu tahun).

Hapusnya hak guna bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah negara. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak milik mengakibatkan tanah tersebut kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui oleh atas nama sertifikat HGB kemudian penyebabnya juga dari dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik karena tidak dipenuhinya suatu syarat seperti Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban memegang hak, Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang disepakati oleh pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik dan juga penyebabnya bila terjadi sengketa atau dalam proses persidangan sampai adanya Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; Dicabut untuk kepentingan umum (berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya) Diterlantarkan, Tanahnya musnah serta Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan atau mengalihkan haknya paling lambat satu tahun).

2. Saran

Dari pembahasan diatas, penulis memiliki beberapa saran antara lain:

⁷ Galih Herwibowo, S.H., M.Kn. Wawancara Pribadi. Surakarta, 10 Juli 2023.

- a. Agar Kantor Notaris/ PPAT Galih Herwibowo, S.H., M.Kn. memberikan edukasi pengetahuan lebih lanjut terhadap klien tentang apa saja hal yang menjadi penyebab hapusnya hak guna bangunan.
- b. Agar Kantor Notaris/ PPAT Galih Herwibowo, S.H., M.Kn memberikan penjelasan lebih lanjut tentang proses perpanjangan Hak Guna Bangunan apabila atas nama sertipikat Hak Guna Bangunan meninggal dunia terhdap klien maupun masyarakat yang awam akan hukum.

E. DAFTAR PUSTAKA

Bambang Waluyo. (2002). Penelitian Hukum Dalam Praktek. Jakarta: Sinar Grafika.
Galih Herwibowo, S.H., M.Kn. Wawancara Pribadi. Surakarta, 10 Juli 2023.
Mul Mulyani Sutedjo dan A.G. Kartasapoetra. (2005). Pengantar Ilmu Tanah . Jakarta : Rineka Cipta.
Undang – Undang tentang Pokok – Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.
<https://konspirasikeadilan.id/artikel/hak-guna-bangunan1020> Diakses pada tanggal 11 Juli 2023 Pukul 04.37 WIB.