



KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP BIDANG TANAH KOSONG BERLANDASKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG /KEPALA BPN NO 18 TAHUN 2021 TENTANG TATA CARA PENETAPAN HAK PENGELOLAAN DAN HAK ATAS TANAH

Tedy Septiady

Master of Law Study Program at Langlangbuana University, Bandung, Indonesia,

Korespondensi penulis : septiady.tedy@gmail.com

Abstrak Peraturan terbaru Pasal 41 Ayat (1) dan (4) PP No. 18 tahun 2021 dan Pasal 94 Ayat (2) dan Ayat (3) PERMEN ATR/BPN No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah terhadap subjek hak atas tanah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang diberikan HGB namun tidak menguasai dan memanfaatkan, tidak menggunakan serta merawat tanahnya, tidak mendirikan bangunan serta membangun fasilitas pendukung pada tanah tersebut hingga jangka waktu berakhir tidak bisa melakukan perpanjangan/pembaruan yang berimplikasi hukum terhadap badan hukum pemegang HGB terkait dengan kepastian hak atas tanah dan bangunan berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku. Adapun pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kepastian hukum subjek hak guna bangunan badan hukum dalam proses perpanjangan/pembaruan hak tanah atas obyek tanah yang belum dimanfaatkan atau bidang tanah kosong berlandaskan PERMEN Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 18 Tahun 2021. Pendekatan penelitian yang peneliti gunakan ialah berupa yuridis normatif, hasil penelitian yang diperoleh adalah perbuatan hukum perpanjangan/pembaruan oleh badan hukum terhadap hak guna bangunan yang akan ataupun telah habis jangka waktunya pada kenyataannya menyebabkan tidak terpenuhinya tanggung jawab liability sebagai bentuk tanggung jawab badan hukum tersebut dengan tunduk pada hak dan kewajiban tertentu sebagaimana telah diatur dalam sebuah peraturan tertulis. Sedangkan bentuk tanggung jawab Kantor pertanahan adalah responsibility yang berarti, kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan yang merupakan juga bentuk kepastian hukum dengan penerapan atas PERMEN ATR/BPN No 18 Tahun 2021.

Kata kunci: *Kepastian Hukum, Hak Guna Bangunan, Tanah Kosong.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah berperan sangat fundamental untuk kehidupan dan sebagai kebutuhan penting untuk masyarakat berlandaskan pada Pasal 33 ayat 3 UUDNRI 1945. Pasal tersebut menjadi dasar utama dalam pembangunan nasional di bidang pertanahan, negara memiliki kendali atas sumber daya alam tersebut dan harus memastikan bahwa pemanfaatannya menguntungkan sebanyak mungkin bagi penduduk Indonesia. Hal ini mencerminkan prinsip kedaulatan negara atas sumber daya alam yang penting untuk pembangunan nasional dan kesejahteraan masyarakat. Pembahasan mengenai agraria selalu berhubungan dengan aspek hukum karena agraria melibatkan aturan, norma, serta tindakan terkait dengan tanah.¹

¹ MudjionoS.H, *Hukum Agraria* (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1992), hlm. 1

Hukum agraria mencakup regulasi mengenai tanah, air, dan ruang angkasa. Di antara ketiganya, isu pertanahan sering menjadi yang paling dibicarakan dalam masyarakat karena tanah adalah fondasi utama kehidupan, meskipun pentingnya air dan ruang angkasa tidak boleh diabaikan.²

Tanah memiliki potensi ekonomi yang dapat mendukung kehidupan manusia, termasuk berbagai jenis lahan seperti lahan pertanian, sumber daya mineral, gunung, sungai, serta hutan. Selain itu, tanah juga memiliki nilai budaya yang penting bagi komunitas yang tinggal di sekitarnya (Maris R. Ruwastuti)³

Pasal 35 UUPA mengenai Hak Guna Bangunan menjelaskan bahwa ini adalah hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri selama 30 tahun. Pemegang hak dapat meminta perpanjangan hingga 20 tahun jika diperlukan. Hak Guna Bangunan ini dapat juga dialihkan pada pihak lain.⁴

Untuk memastikan hak kepemilikan tanah yang terkait dengan Hak Guna Bangunan, sertifikat adalah dokumen penting sebagai bukti sahnya. Ini berlandaskan pada hukum yang mengatur, seperti Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bersamaan dengan Pasal 1 angka 20 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hak Guna Bangunan sebenarnya adalah hak atas tanah dengan masa berlaku tertentu. Penting untuk dicatat bahwa hak ini dapat berakhir setelah masa berlaku tersebut habis. Hak Guna Bangunan diberikan atas tiga jenis tanah berbeda, yaitu Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan melalui keputusan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Sedangkan, Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik diberikan oleh Pemegang Hak Milik melalui pembuatan akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hak Guna Bangunan ini memberikan izin untuk menggunakan tanah tersebut dalam berbagai cara, termasuk untuk membangun berbagai jenis struktur seperti rumah, kantor, toko, pabrik, dan lain sebagainya.⁵

Hak Guna Bangunan bisa berakhir karena beberapa alasan, seperti yang diatur dalam Pasal 40 UUPA⁶:

Jangka waktu suatu perjanjian atau kontrak dapat berakhir karena beberapa alasan. Pertama, perjanjian dapat berakhir berdasarkan pada jangka waktunya yang telah ditentukan (a). Kedua, perjanjian dapat dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah disepakati (b). Selain itu, pemegang hak dapat melepaskan perjanjian tersebut sebelum jangka waktunya berakhir (c). Di sisi lain, perjanjian juga dapat dicabut untuk kepentingan umum (d) atau ditinggalkan tanpa perawatan, sehingga dianggap ditelantarkan (e). Selain itu, jika tanah yang menjadi objek perjanjian mengalami kerusakan atau musnah (f), maka perjanjian

² Mudakir Iskandar, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan. Lentera Ilmu Cendekia. Jakarta 2013, Hlm. 1.

³ H.M. Arba, Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 9.

⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Himpuanan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jil.2, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta 2013 hlm. 16.

⁵ H.M. Arba, Op.Cit., hlm. 111

⁶ Boedi Harsono, Op.Cit. hlm. 71

juga bisa berakhir. Terakhir, berlandaskan ketentuan dalam pasal 36 ayat (2), perjanjian dapat diakhiri berdasarkan pada aturan yang telah ditetapkan dalam pasal tersebut (g).

Diundangkannya PERMEN Negara Agraria dan Tata Ruang/ATR BPN No 18 Tahun 2021, pada tanggal 27 Oktober 2021 menjadi permasalahan yang menjadi kajian dalam penelitian ini, dimana Penulis berpendapat bahwa dalam ayat kedua PERMEN ATR/BPN No 18 Tahun 2021, terdapat ketidakjelasan hukum yang dapat dianggap sebagai celah hukum. Ayat tersebut berkaitan dengan penggunaan efektif tanah yang belum dibangun bangunan atau fasilitas pendukungnya sebelum berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan.⁷ Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia dapat diberikan HGB atas tanah, yang memungkinkan mereka untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik mereka berdasarkan pada perjanjian yang dibuat, namun tidak menguasai, tidak memanfaatkan, tidak menggunakan serta merawat tanahnya dan juga tidak mendirikan bangunan serta membangun fasilitas pendukung pada tanah tersebut hingga jangka waktu berakhir. Sesuai ketentuan peraturan terbaru dalam Pasal 41 Ayat (1) dan (4) PP No. 18 tahun 2021 dan Pasal 94 Ayat (2) dan Ayat (3) PERMEN ATR/BPN No. 18 Tahun 2021, Dalam konteks permohonan perpanjangan HGB atas tanah negara, terdapat hambatan yang harus diatasi oleh para pengembang sebagai pemegang hak. Hal ini mengharuskan bangunan serta fasilitas pendukung yang digunakan, dibangun serta dioptimalkan dengan baik sebelum jangka waktu HGB berakhir sebelum permohonan perpanjangan diajukan. Penilaian efektivitas ini didasarkan pada pencapaian semua aspek yang telah direncanakan untuk penggunaan dan pemanfaatan tanah, berlandaskan pada dokumen perencanaan yang berlaku pada saat pemeriksaan tanah. Sehingga pemegang HGB yang belum melaksanakan kegiatan usaha sesuai dokumen perencanaan pada bidang tanah tersebut tidak dapat melakukan proses permohonan perpanjangan atau pembaruan HGB sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara yang dikuasai oleh negara namun tetap memiliki hak prioritas pada pemegang hak terakhir. Secara *das sollen* pemegang hak atas tanah seharusnya memperhatikan jangka waktu HGB, berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kepastian hukum subjek hak guna bangunan badan hukum dalam proses perpanjangan/pembaruan hak tanah berlandaskan PERMEN Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 18 Tahun 2021?
2. Bagaimana implikasi hukum terhadap badan hukum pemegang HGB terkait atas obyek tanah yang belum dimanfaatkan atau bidang tanah kosong berlandaskan PERMEN Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 18 Tahun 2021?

⁷ Lihat Pasal 94 (1) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ATR BPN No 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Metode ini adalah pendekatan dalam penelitian hukum yang fokus pada analisis terhadap peraturan-peraturan, dokumen-dokumen hukum, putusan-putusan pengadilan, dan sumber-sumber hukum lainnya untuk memahami dan menginterpretasi norma-norma hukum yang berlaku.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian hukum subjek hak guna bangunan badan hukum dalam proses perpanjangan/pembaruan hak tanah berlandaskan PERMEN Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 18 Tahun 2021

Hak atas tanah adalah hubungan hukum antara individu atau entitas dengan tanah, yang dilindungi oleh prinsip-prinsip dalam pendaftaran tanah. Prinsip-prinsip ini mencakup keamanan, kesederhanaan, terbuka, mutakhir, dan juga terjangkau. Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah adalah penerbitan sertipikat hak atas tanah, yang sebagai bukti resmi kepemilikan tanah, menyediakan kepastian hukum dan perlindungan hukum pada pemilikannya. Meskipun sertipikat hak atas tanah dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum, pemilikannya masih bisa menghadapi masalah, konflik, sengketa, atau perselisihan terkait tanah tersebut. Penelitian ini mengulas perihal hak atas tanah terkait dengan hak guna bangunan yang memiliki jangka waktu tertentu. Perpanjangan dan Pembaruan adalah dua konsep yang berkaitan dengan penambahan durasi hak tanah berlaku dengan tidak mengubah berbagai persyaratan awal pemberian hak. Perpanjangan terjadi sebelum jangka waktu berakhir, sementara Pembaruan terjadi setelah jangka waktu berakhir atau sebelum jangka waktu perpanjangannya berakhir.⁸

Pasal 94 Ayat (2) dan Ayat (3) Permen No 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa permohonan perpanjangan HGB di Tanah Negara dapat diajukan setelah bangunan dan fasilitas pendukungnya selesai dibangun, digunakan, dan dimanfaatkan secara efisien, atau paling lambat sebelum HGB berakhir. Penilaian efisiensi dilakukan berlandaskan rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang terdokumentasikan saat pemeriksaan tanah.

a. Tata Cara Perpanjangan/Pembaharuan HGB/Hak Pakai

Proses perpanjangan atau Pembaharuan HGB melibatkan langkah-langkah pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstatasi. Jika hasil pemeriksaan tanah menunjukkan adanya perubahan dalam kondisi fisik maupun batas lahan di lapangan, maka langkah-langkah pengukuran ulang dan penataan batas akan dilakukan.

Apabila tanah menjadi subjek perselisihan hukum atau disita oleh pengadilan, proses Perpanjangan dan/atau Pembaharuan HGB yang terkait tetap dapat berlangsung. Pihak yang terlibat dalam perselisihan hukum, termasuk ketua pengadilan setempat, dan semua pihak yang terlibat, akan diberitahu mengenai proses Perpanjangan dan/atau Pembaharuan HGB tersebut. Informasi mengenai perselisihan hukum atau sita pengadilan

⁸ Lihat Pasal 1 angka 7 dan angka 8 PP 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

akan dicatat dalam keputusan Perpanjangan dan/atau Pembaharuan HGB, serta dicatat dalam dokumen buku tanah dan sertipikat. Catatan mengenai perselisihan tersebut akan dihapus setelah ada keputusan pengadilan yang sudah final, dan salinan keputusan tersebut akan disampaikan ke Kantor Pertanahan.

Keputusan mengenai Perpanjangan HGB dan Pembaharuan HGB dikeluarkan berlandaskan pada wewenang yang diberikan. Jika permohonan Perpanjangan HGB untuk Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Tanah Negara diajukan bersamaan dengan permohonan pemberian haknya, maka pemberian dan perpanjangan haknya akan diberikan secara bersamaan dalam satu keputusan tunggal. Dalam situasi di mana permohonan guna memperbaharui maupun memperpanjang HGB pada Satuan Rumah Susun yang telah dibangun di atas Hak Pengelolaan diserahkan bersamaan dengan pemberian hak tersebut, maka keputusan mengenai pemberian, perpanjangan, dan pembaruan HGB dapat diberikan dalam satu keputusan tunggal. Sedangkan, jika permohonan guna memperbaharui maupun memperpanjang HGB di atas tanah Hak Pengelolaan juga diajukan secara bersamaan, maka perpanjangan dan pembaruan HGB tersebut dapat diberikan dalam satu keputusan tunggal.

Perpanjangan HGB akan berlaku setelah terdaftar oleh Kantor Pertanahan, dimulai sejak berakhirnya Hak, dengan durasi Perpanjangan dihitung sejak saat itu. Sedangkan, Pembaharuan HGB akan berlaku setelah terdaftar oleh Kantor Pertanahan, dimulai sejak berakhirnya Hak, dengan durasi Pembaruan dihitung sejak saat itu. Jika Pembaruan diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu Perpanjangan atau dalam 2 tahun setelah Pemberian Hak, No haknya tetap tidak berubah.

Apabila Perpanjangan, pemberian serta pembaharuan HGB terhadap Satuan Rumah Susun yang didirikan secara bersamaan di atas Hak Pengelolaan, maka hak tersebut akan mulai berlaku setelah terdaftar oleh Kantor Pertanahan setelah mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi. Namun, jika Sertifikat Laik Fungsi belum diperoleh, haknya akan didaftarkan dengan persyaratan tertentu:

Pemberian HGB memerlukan pendaftaran dan penerbitan sertifikat HGB. Sedangkan perpanjangan HGB memerlukan pendaftaran ulang dengan melampirkan Sertifikat Laik Fungsi.

Apabila Perpanjangan, pemberian serta pembaharuan HGB terhadap Satuan Rumah Susun yang didirikan secara bersamaan di atas Hak Pengelolaan, maka hak tersebut akan berlaku setelah terdaftar oleh Kantor Pertanahan setelah memperoleh Sertifikat Laik Fungsi. Tetapi jika Sertifikat Laik Fungsi belum diperoleh, haknya akan didaftarkan dengan persyaratan tertentu:

Pemberian HGB: Keputusan didaftarkan dan diterbitkan sertifikat HGB.

Perpanjangan/Pembaruan HGB: Keputusan didaftarkan kembali dengan Sertifikat Laik Fungsi.

Perpanjangan dan pembaruan HGB di tanah Hak Pengelolaan diberikan bersamaan dan berlaku sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan. Jangka waktu perpanjangan dan pembaruan dimulai setelah HGB sebelumnya berakhir. Tata cara

perpanjangan dan pembaruan mengikuti ketentuan yang berlaku untuk pemberian HGB dengan penyesuaian yang sesuai.

Sedangkan objek permohonan Subjek Badan Hukum pada saat dimohonkan masih berupa Tanah Kosong yang belum dimanfaatkan sebagaimana telah diatur didalam ketentuan Permen 18 tahun 2021. Dengan demikian tampak jelas berlandaskan ketentuan tersebut, terhadap tanah kosong yang belum dibangun dan dimanfaatkan secara efektif sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut maka tidak dapat diperpanjang jangka waktu nya dan menjadi Tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan, dengan ketentuan:

- a. Saat jangka waktu berakhir.
- b. Jika Pemberian berakhir dan tidak ada Permohonan Pembaruan dalam 2 tahun.
- c. Jika Perpanjangan berakhir dan tidak ada Permohonan Pembaruan dalam 2 tahun.

Jika HGB tidak dikembalikan pada bekas pemegang hak, bangunan dan aset di atas tanah HGB akan⁹:

- a. Dikuasai langsung oleh Negara di Tanah Negara.
- b. Sesuai perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan di Tanah Hak Pengelolaan.
- c. Sesuai perjanjian pemberian hak dengan pemegang Hak Milik di Tanah Hak Milik.

Tanah Negara, dalam konteks ini, merupakan tanggung jawab Menteri dalam mengatur ulang cara tanah tersebut digunakan, dimanfaatkan, dan dimiliki.¹⁰

Dalam hal struktur, properti, dan vegetasi yang berada di atas tanah yang merupakan milik negara atau daerah, harus dipatuhi berlandaskan pada hukum yang berlaku.

Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki tujuan utama untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak kepemilikan tanah. Akhir dari proses pendaftaran tanah ini adalah mengeluarkan dokumen berupa sertifikat, seperti sertifikat hak atas tanah, sertifikat hak tanggungan, sertifikat wakaf, atau sertifikat rumah susun, yang menjadi bukti sah atas kepemilikan tanah.

Persoalan yang kemudian timbul adalah jika Badan Hukum lupa/lalai guna memperbaharui maupun memperpanjang hak atas tanah yang sudah menjadi keharusan dan tanggung jawab kewajibannya.¹¹ Pasal 200 PERMEN ATR/BPR menegaskan bahwa jika penerima hak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dijelaskan dalam ayat (1) dari pasal tersebut, maka keputusan pemberian hak tersebut akan dinyatakan batal atau tidak sah. Ini berarti bahwa jika penerima hak tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam peraturan tersebut, maka hak yang diberikan kepada mereka akan dicabut atau tidak berlaku lagi berdasarkan pada ketentuan yang berlaku dalam Permen 18/2021. Hal

⁹ Lihat Pasal 109 Permen 18/2021

¹⁰ Lihat pasal 107 Permen 18/2021

¹¹ Lihat kewajiban pemegang hak guna bangunan Pasal 42 PP 18/2021 Jo Permen 18/2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

ini bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak yang diberikan kepada individu atau pihak lain berdasarkan pada hukum dan kewajiban yang telah diatur.¹²

Badan hukum sebagai subyek yang dapat memperoleh hak guna bangunan dan telah berpuluh tahun diberikan Penguasaan Fisik maupun yuridis memiliki tanggung jawab hukum untuk mengelola tanah berlandaskan pada peruntukan dan dokumen perencanaan yang telah disetujui dalam pemberian hak atas tanahnya.

Menurut penulis, dengan tidak dilakukannya Perbuatan hukum perpanjangan atau pembaruan oleh badan hukum terhadap hak guna bangunan yang akan ataupun telah habis jangka waktunya sebagaimana kasus penelitian yang terjadi, pada kenyataannya menyebabkan tidak terpenuhinya tanggung jawab *liability* sebagai bentuk tanggung jawab badan hukum tersebut dengan tunduk pada hak dan kewajiban tertentu sebagaimana telah diatur dalam sebuah peraturan tertulis. Kantor pertanahan juga memiliki tanggung jawab *liability* sebagai bentuk tanggung jawab dengan tunduk pada hak dan kewajiban tertentu, bentuk tanggung jawab yang harus dilakukan oleh kantor pertanahan juga adalah *responsibility* yang berarti, kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan yang merupakan juga bentuk perlindungan hukum dengan penerapan atas PERMEN ATR/BPN No 18 Tahun 2021.

Adapun Kepastian Hukum terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan yang lebih dari 2 (dua) tahun habis masa berlakunya Pemerintah akan memberikan kembali Hak Guna Bangunan prioritas pada bekas pemegang hak untuk mengajukan permohonan pemberian hak kembali.¹³ hal ini merupakan bentuk dari kepastian hukum bagi pemegang hak guna bangunan yang diberikan oleh negara.

B. Implikasi hukum terhadap badan hukum pemegang HGB terkait atas obyek tanah yang belum dimanfaatkan atau bidang tanah kosong berlandaskan PERMEN Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 18 Tahun 2021.

Tanah memiliki dua tujuan utama: untuk diusahakan dan sebagai tempat untuk membangun sesuatu. Penggunaan tanah untuk usaha seperti pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan disebut sebagai hak pakai. Sementara itu, tanah yang digunakan untuk membangun seperti gedung, jalan, lapangan olahraga, pelabuhan, dan destinasi pariwisata memiliki berbagai macam hak pakai yang berbeda seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Dalam masyarakat modern, penggunaan tanah sangat bervariasi, dan ini memerlukan pengenalannya melalui sebutan yang berbeda untuk setiap jenis hak pakai.¹⁴

Soedikno Mertokusumo membagi wewenang pemegang hak atas tanah menjadi dua, yaitu:¹⁵

- a) Wewenang umum,

¹² Lihat Pasal 200 Permen 18/2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

¹³ Lihat pasal 37 PP 18/2021 Jo Pasal 107 angka 2 Permen 18/2021

¹⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm.285

¹⁵ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas, Surabaya: Kencana, 2010, hlm.49

Wewenang umum adalah hak yang dimiliki oleh pemilik tanah untuk menggunakannya berlandaskan pada kebutuhan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 dan peraturan hukum yang berlaku.

b) Wewenang khusus,

Wewenang khusus adalah hak yang dimiliki oleh pemilik tanah untuk menggunakannya berlandaskan pada jenis hak atas tanah yang dimilikinya. Misalnya, pemilik tanah hak milik dapat menggunakannya untuk pertanian atau membangun bangunan. Pemilik tanah dengan hak guna bangunan hanya dapat menggunakan tanah tersebut untuk bangunan, sedangkan pemilik tanah hak guna usaha hanya dapat menggunakannya untuk kegiatan usaha seperti pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Akibat Hukumnya Jika Tanah Hak Guna Bangunan Tidak Dimanfaatkan Berlandaskan pada Peruntukannya, Sebagaimana disebutkan pada Pasal 98 (1) Permen ATR/BPN No 18 Tahun 2021 syarat perpanjangan dan/atau pembaruan HGB di atas tanah negara meliputi:

1. Mengenai Pemohon:
 - a. Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya, serta surat kuasa jika ada;
 - b. Dokumen pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari otoritas yang berwenang, No Induk Berusaha dari *Online Single Submission* (OSS), atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP) jika Pemohon adalah badan hukum.
2. Mengenai tanahnya berupa:
 - a. Sertipikat HGB;
 - b. Surat keterangan pendaftaran tanah atau hasil layanan informasi pertanahan; dan
 - c. Peta bidang tanah, apabila dilakukan pengukuran ulang;
3. Persetujuan pemegang hak tanggungan diperlukan jika ada HGB yang akan diberi beban hak tanggungan atau jika terjadi perubahan luas tanah;
4. Sertifikat laik fungsi diperlukan saat memohon perpanjangan HGB untuk properti di mana telah dibangun Satuan Rumah Susun (SRS);
5. Bukti pelaksanaan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;
6. Bukti perpajakan yang berhubungan dengan tanah yang dimohonkannya, jika terdapat; g. surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah untuk Pemohon perorangan atau berbentuk akta notariil bagi Pemohon berbadan hukum dan secara pidana dan perdata memiliki pertanggungjawaban:
 - a. Tanah masih dalam kendali fisik.
 - b. Pengklaim tanah bertindak dengan itikad baik dan transparan.
 - c. Tidak ada keberatan dari pihak lain terkait kepemilikan tanah.
 - d. Tanah yang dimohon tidak berada di hutan atau lahan gambut.
 - e. Pemohon badan hukum harus bersedia untuk menjalankan tanggung jawab sosial perusahaan (CSR) jika berhubungan dengan sumber daya alam.

- f. Pemohon harus membuka akses ke tanahnya untuk umum dan jalan air.
- g. Bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum.
- h. Bersedia menerima hasil pengukuran ulang jika diperlukan.
- i. Bangunan atau fasilitas di atas tanah harus aktif digunakan.

Adapun dasar penolakan Kantor Pertanahan berlandaskan Permen ATR/BPN No. 18 tahun 2021 Pasal 109 Ayat (1) Dalam hal HGB tidak diberikan kembali maka diberitahukan terlebih dahulu oleh:

1. Menteri melalui Kantor Pertanahan; atau
2. Pemegang hak pengelolaan, dalam hal Hak Guna Bangunan (HGB) di atas hak pengelolaan.

Ayat (2) Dalam hal HGB tidak diberikan kembali pada bekas pemegang hak baik sebagian atau seluruhnya, maka bangunan beserta benda-benda maupun tanam tumbuh yang ada di atas tanah HGB:

1. dikuasai negara untuk HGB di tanah negara.
2. Sesuai perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemegang hak pengelolaan HGB.
3. Sesuai perjanjian dengan pemegang hak milik untuk HGB di tanah hak milik.

Ayat (3) menetapkan bahwa bangunan, benda, dan tanaman di atas tanah berlandaskan pada Ayat (2), termasuk aset milik negara/daerah, akan diatur berlandaskan pada hukum yang berlaku.

Pada dasarnya, Ayat (3) ini mengindikasikan bahwa semua properti atau aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah atau negara, termasuk bangunan, benda, dan tanaman yang berada di atas tanah, akan tunduk pada peraturan dan hukum yang berlaku. Artinya, pengelolaan, penggunaan, atau pemilikan atas aset-aset tersebut akan diatur berdasarkan pada hukum yang ada dalam yurisdiksi tersebut.

Pasal 95 Ayat (2) PERMEN ATR/BPN No. 18 Tahun 2021 dan Pasal 41 Ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 mengatur hal yang sama mengenai berakhirnya dapat mengajukan permohonan pembaruan HGB dapat diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu HGB atau perpanjangannya berakhir. Namun, guna memperbaharui maupun memperpanjang HGB di atas tanah pemerintah, permohonan harus mematuhi persyaratan berikut: Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) biasanya harus diajukan dalam waktu yang memadai sebelum masa berlaku HGB berakhir. Idealnya, permohonan perpanjangan HGB sebaiknya diajukan setelah bangunan dan fasilitas pendukungnya selesai dibangun, digunakan, dan dimanfaatkan secara efektif. Ini akan memastikan kelancaran proses perpanjangan dan mencegah kerugian atau ketidakpastian yang dapat timbul jika permohonan diajukan terlambat. Oleh karena itu, penting bagi pemegang HGB untuk memantau masa berlaku HGB mereka dan mengajukan permohonan perpanjangan dengan waktu yang cukup agar prosesnya dapat berjalan dengan lancar dan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku.

Pasal 94 Ayat (3) menyatakan bahwa penilaian efektif, berlandaskan pada Ayat (2), dilakukan berlandaskan kriteria pembangunan yang telah selesai berlandaskan pada rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang terdokumentasikan pada saat pemeriksaan tanah.

Dengan kata lain, penilaian efektif atas suatu tanah atau properti dilakukan dengan mempertimbangkan bagaimana tanah tersebut telah digunakan dan dimanfaatkan berdasarkan pada rencana penggunaan dan peruntukan yang telah ditetapkan sebelumnya. Informasi ini biasanya terdokumentasi dalam rencana tata ruang atau perencanaan properti yang berlaku, dan pemeriksaan tanah akan merujuk pada dokumentasi tersebut untuk menilai efektivitas penggunaan tanah tersebut. Hal ini penting dalam konteks perencanaan perkotaan, penggunaan lahan, dan pengembangan properti untuk memastikan bahwa tanah dimanfaatkan berdasarkan pada tujuan yang telah ditetapkan dalam perencanaan tata ruang dan peraturan yang berlaku.

Apabila subjek badan hukum tidak memenuhi syarat Pasal 94 Ayat (2) PERMEN ATR/BPN No. 18 Tahun 2021, maka tidak dapat melakukan perpanjangan. Terhadap kasus penelitian, *developer* sebagai subjek badan hukum tidak segera membangun rumah, tetapi menunggu ada konsumen yang membeli rumah. Dengan demikian tanah dari *developer* masih ada berupa tanah kosong, sedangkan jangka waktu HGB sudah habis. HGB dapat berakhir jika jangka waktunya habis atau dihentikan jika syarat tertentu tidak terpenuhi, dan dalam situasi ini, tanah yang awalnya dimiliki oleh pengembang akan menjadi milik tanah negara.

Dengan demikian, dalam konteks ini, tanah yang dimiliki oleh *developer* masih berupa tanah kosong, sementara jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimilikinya telah habis. HGB biasanya dapat berakhir jika jangka waktunya telah habis atau jika syarat-syarat tertentu yang ditetapkan dalam peraturan atau perjanjian HGB tidak terpenuhi. Dalam situasi di mana tanah masih kosong setelah berakhirnya HGB, maka hak atas tanah tersebut secara otomatis berpindah menjadi milik tanah negara atau pemerintah, berdasarkan pada ketentuan hukum properti yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu, *developer* tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut setelah berakhirnya HGB, dan tanah tersebut akan menjadi milik pemerintah atau entitas yang berwenang berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal ini maka berakibat hukum bagi *developer* sebagai pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) karena sebagai pemegang hak guna bangunan tidak dapat mengajukan dan memperoleh sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) karena terhadap objek yang telah dikuasai selama jangka waktu diperoleh masih berupa tanah kosong dan belum dimanfaatkan berlandaskan pada ketentuan.

Dalam konteks ini, *developer* sebagai pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) menghadapi konsekuensi hukum karena tidak dapat mengajukan atau memperoleh sertipikat HGB. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa objek tanah yang dimiliki masih berupa tanah kosong dan belum dimanfaatkan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Konsekuensi hukum yang mungkin timbul meliputi potensi pencabutan HGB oleh pemerintah atau pemilik tanah, penghentian proyek pembangunan, dan risiko gugatan hukum dari pihak yang dirugikan. Penting untuk mencatat bahwa peraturan terkait HGB dapat bervariasi, dan jika ada masalah hukum terkait HGB, sebaiknya konsultasikan dengan ahli hukum atau notaris yang berpengalaman dalam hukum properti di wilayah yang bersangkutan.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Dengan tidak dilakukannya perbuatan hukum perpanjangan atau pembaruan oleh badan hukum terhadap hak guna bangunan yang akan ataupun telah habis jangka waktunya, pada kenyataannya menyebabkan tidak terpenuhinya tanggung jawab *liability* sebagai bentuk tanggung jawab badan hukum tersebut dengan tunduk pada hak dan kewajiban tertentu sebagaimana telah diatur dalam sebuah peraturan tertulis. Kantor pertanahan juga memiliki tanggung jawab *liability* sebagai bentuk tanggung jawab dengan tunduk pada hak dan kewajiban tertentu, bentuk tanggung jawab yang harus dilakukan oleh kantor pertanahan juga adalah *responsibility* yang berarti, kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan yang merupakan juga bentuk perlindungan hukum dengan penerapan atas PERMEN ATR/BPN No 18 Tahun 2021.
2. Adapun Kepastian Hukum terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan yang lebih dari 2 (dua) tahun habis masa berlakunya Pemerintah akan memberikan kembali Hak Guna Bangunan prioritas pada bekas pemegang hak untuk mengajukan permohonan pemberian hak kembali. hal ini merupakan bentuk dari kepastian hukum bagi pemegang hak guna bangunan yang diberikan oleh negara.

B. Saran

1. Diharapkan bagi subjek badan hukum sebagai pemegang hak guna bangunan dan Kantor Pertanahan untuk dapat melakukan adaptasi dengan perkembangan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia dan memastikan kepatuhan penuh terhadap ketentuan yang berlaku.
2. Diharapkan pada subjek hgb berupa badan hukum harus menyusun perjanjian secara jelas dan tegas berbentuk kontrak atau akta tanah. Perjanjian ini harus mencakup hak dan kewajiban kedua belah pihak secara rinci, termasuk hak atas tanah, pembayaran, jangka waktu, dan hak gugatan jika ada sengketa di masa depan terutama dengan semakin cepatnya aturan-aturan hukum dibidang pertanahan khususnya dengan terbitnya Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021 sebagai pelaksanaan dari PP No. 18 Tahun 2021.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jil.2*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta 2013
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika*, Jakarta, 2016
- MudjionoS.H, *Hukum Agraria* (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1992)

*KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP BIDANG TANAH KOSONG
BERLANDASKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG /KEPALA BPN NO 18
TAHUN 2021 TENTANG TATA CARA PENETAPAN HAK PENGELOLAAN DAN HAK ATAS TANAH*

Mudakir Iskandar, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik
Pertanahan*. Lentera Ilmu Cendekia. Jakarta 2013.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas*, Surabaya: Kencana, 2010.

Mira Novana, *Pemanfaatan Tanah Hak Guna Bangunan Guna Mencegah Tanah Menjadi
Terlantar*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/gk/article/view/11395>

Gloria Thomas, Anna S. Wahongan, Sarah D. L. Roeroe *PENGGUNAAN HAK
PRIORITAS TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN YANG
BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA*,
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/42396/37442>