

ANALISIS YURIDIS PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH DALUWARSA

GEDE TUSAN ARDIKA¹, TITIN TITAWATI², RAMLI³

Program Studi Hukum Kampus Mataram UNMAS Denpasar

¹⁾gedetusan@gmail.com, ²⁾titintitawati@gmail.com, ³⁾ramli@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa dan mengkaji bagaimana akibat dan upaya hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang telah daluwarsa ditinjau dari PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Normatif-Empiris, dengan metode pendekatan Perundang-undangan (*the statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan analisis kasus (*case approach*) dan pendekatan fakta. Sumber bahan hukum yang digunakan berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data lapangan menggunakan teknik wawancara kemudian dianalisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Akibat hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang telah daluwarsa atau jangka waktunya telah berakhir, agar tetap sebagai pemegang hak Guna Bangunan yaitu dapat dilakukan dengan dua cara, pertama melalui perpanjangan hak dan kedua dengan pembaharuan hak. 2) Upaya hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan yang telah daluwarsa masa berlakunya adalah dengan melalui upaya administratif, yaitu peningkatan hak menjadi hak milik dan upaya hukum melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kata kunci : Analisis Yuridis, Akibat Hukum dan Upaya Hukum.

ABSTRACT

This study aims to analyze and examine how the consequences and legal remedies for holders of Building Use Rights that have expired in terms of PP no. 40 of 1996 concerning Cultivation Rights, Building Use Rights and Land Use Rights. This research uses a normative-empirical research method, with the statute approach, conceptual approach, case analysis approach and facts approach. The sources of legal materials used are primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Field data collection using interview techniques and then analyzed qualitatively.

The results of the study show that: 1) The legal consequences for the holders of Building Use Rights that have expired or have expired, in order to remain as the holders of Building Use Rights can be done in two ways, first through the extension of rights and secondly by renewal of rights. 2) Legal remedies against holders of Building Use Rights whose validity period has expired are through administrative measures, namely increasing the rights to property rights and legal remedies through the decisions of the State Administrative Court.

Keywords: Juridical Analysis, Legal Consequences and Legal Efforts.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang semakin bertambah dengan kenyataan kuantitas tanah yang sifatnya tetap, dan dihadapkan pada kebutuhan manusia akan peruntukan tanah seperti untuk pembangunan dan pengembangan wilayah pemukiman, industri, maupun pariwisata, ataupun keperluan lainnya, menyebabkan konflik dibidang pertanahan semakin kompleks. Untuk mengatasi hal ini, pemerintah yang memfungsikan kedudukannya sebagai pengatur dan pengawas.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pengaturan penguasaan atas tanah terbagi atas hak bangsa Indonesia, hak menguasai dari negara, hak ulayat masyarakat hukum adat, dan hak perorangan (individual). Khusus mengenai hak perorangan (individual) dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Secara

yuridis, keberadaan penguasaan hak atas tanah mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara. Lebih lanjut lagi, pada Pasal 16 UUPA memaknai bahwa hak penguasaan tanah negara merupakan pemberian sebagian kewenangan dalam konteks pengelolaan untuk melaksanakan hak menguasai dari negara yang diserahkan kepada pemegang (pengelola) yang bersangkutan, dalam bentuk hak guna bangunan. Tujuan dilakukannya hak guna bangunan kepada pengelola dan diteruskan kepada masyarakat baik dalam kategori perorangan maupun badan hukum adalah untuk mengantisipasi semakin bertambahnya tanah negara yang terlantar atau tidak digunakan sebagaimana mestinya sehingga tanah tersebut diupayakan mampu bernilai ekonomis.

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan 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.

Terkait dengan jangka waktu penguasaan hak guna bangunan mengacu pada Pasal 25 Ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyebutkan bahwa sesudah jangka waktu hak guna bangunan dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama.

Permasalahan umum yang sering terjadi terkait dengan hak guna bangunan adalah masyarakat yang memegang hak atas tanah tidak menyadari bahwa tanah yang ditempati telah habis jangka waktu (daluwarsa) sehingga menimbulkan sengketa terkait dengan kepastian hukum (legalitas) penguasaan tanah. Kondisi ini akhirnya menempatkan hukum sebagai payung utama dalam mengatur dan menyelesaikan sengketa legalitas.

Begitu besarnya peran hukum dalam menjamin legalitas aktifitas masyarakat sebagai upaya penegakan hukum dalam mencapai tujuan dari hukum itu sendiri yaitu, keadilan (ontologi), kepastian (epistemologi), dan kemanfaatan (axiologi).

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “analisis yuridis pemegang hak guna bangunan yang telah daluwarsa”.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum bagi pemegang hak guna bangunan yang telah daluwarsa ?
2. Bagaimana upaya hukum terhadap pemegang hak guna bangunan yang telah daluwarsa ?

Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisa pemegang Hak Guna Bangunan yang telah daluwarsa dan bagaimana akibat hukum bagi pemegang hak guna bangunan yang telah daluwarsa selanjutnya bagaimana upaya hukum terhadap pemegang hak guna bangunan yang telah daluwarsa dianalisa dari PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Hasil penelitian diharapkan ini diharapkan bermanfaat serta dapat memberikan masukan yang berharga bagi berbagai pihak terhadap pemegang Hak Guna Bangunan yang telah daluwarsa.

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan penelitian Normatif-Empiris. Dimana pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang menggunakan bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier sebagai bahan hukum utama. Pendekatan terhadap hukum yang normatif mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan undang-undang yang berlaku. Sedangkan pendekatan Empiris dilakukan dengan mengkaji kasus yang terjadi dilapangan. Khususnya gambaran lengkap dan jelas tentang tinjauan yuridis dari pemegang hak guna bangunan yang telah daluwarsa.

Dalam hal ini dipergunakan data sekunder yang diperoleh dari perpustakaan, yaitu berupa peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori-teori hukum Normatif dan pendapat para sarjanaterkemuka dibidang ilmu hukum. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan serta meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yang berhubungan dengan judul dan pokok permasalahan. Teknik pengumpulan data melalui pengumpulan bahan hukum, kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu mengumpulkan data, mengualifikasikan, kemudian

menghubungkan teori yang berhubungan dengan masalah dan akhirnya menarik kesimpulan untuk menentukan hasil.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Telah Daluwarsa

Kepemilikan hak atas tanah dikenal hak-hak diantaranya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Selain hak milik hak atas tanah yang populer adalah hak guna bangunan. Sesuai dengan namanya hak guna bangunan memberikan hak untuk memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, diberikan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun dan setelah diperpanjang dapat pula diperbaharui selama 30 tahun. Pada Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah diatur bahwa “Tanah hak guna bangunan dapat diperoleh dari tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

Pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dijelaskan pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk menggunakan tanah dan bangunan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai-mana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya, memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup, menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus, menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kemudian dijelaskan juga pada pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 bahwa hak guna bangunan dapat hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya, dibatalkan oleh pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan oleh pemegang Hak Guna Bangunan tersebut dan tanahnya musnah.

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, 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. Jika bangunan dan benda-benda didalamnya masih diperlukan, maka bekas pemegang hak wajib memberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya sudah ditentukan oleh pemerintah. Dan Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya diatas, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana sudah dijelaskan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut diatas, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Kelemahan HGB, salah satunya sertifikat HGB tidak menandakan Anda sebagai pemilik lahan, melainkan hanya memperbolehkan Anda menggunakan lahan tersebut seperti membangun bangunan di atas lahan untuk buka usaha atau tempat tinggal. Sertifikat ini pun memiliki jangka waktu, yaitu maksimal 30 tahun. Setelah masa berlaku habis, Anda harus memperpanjangnya dan ada biaya perpanjang HGB. Jika tidak, Anda mesti mengembalikan lahan ke pemilik, yaitu negara, pengelola, atau perorangan. Properti dengan status SGHB tidak hanya ditemukan pada gedung perkantoran atau ruko, tapi juga rumah. Biasanya, ini terjadi ketika Anda membeli properti dari perumahan baru yang masih dibangun pengembang. Ini terjadi karena pihak pengembang adalah badan hukum yang tidak boleh memiliki tanah dengan status hak milik. Kadang, developer memang menyediakan jasa untuk mengubah SHGB menjadi SHM, namun tidak jarang pula mereka meminta pembeli untuk mengurusnya sendiri. Jika Anda masuk kategori terakhir, atau Anda harus segera memproses pembuatan SHM agar status kepemilikan Anda terhadap rumah tersebut lebih jelas. Tentu saja, ada biaya peningkatan HGB ke SHM. Sayangnya, ada beberapa orang yang cenderung cuek dengan status property mereka. Salah satu alasannya adalah minimnya pengetahuan mengenai prosedur pembuatan SHM. Lebih jelasnya penulis ingin memberitahukan mengenai rumah tinggal yang bisa dibeli melalui Developer atau pengembang itu mengapa harus berstatus HGB? Karena biasanya developer atau pengembang bukan perorangan, melainkan badan hukum PT, sedangkan PT hanya bisa memiliki tanah dengan status HGB. Biasanya pengembang menggabungkan dari beberapa hak atas tanah yang berasal dari

berbagai jenis hak ke dalam satu sertifikat yang disebut sertifikat induk. Saat tanah dikaveling- kaveling dan dipasarkan berikut bangunan, sertifikat induk itu dipecah atas nama pembeli. Pemecahan Sertifikat induk tersebut masih berstatus HGB, mengikuti status induknya. Dalam praktiknya, biasanya konsumen membeli rumah diareal perumahan tersebut melalui dengan cara mencicil melalui Bank yang bekerjasama dengan pengembang. Untuk itu pembeli harus mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pada saat melakukan transaksi jual beli dan penanda-tanganan akad kredit KPR dengan Bank, dokumen kepemilikan berupa asli sertifikat tanah (yang sudah dipecah) beserta dokumen lain seperti IMB dan akta jual beli (AJB), baru akan diterima oleh Bank dari pengembang dalam jangka waktu sekitar 6 sampai 12 bulan sejak konsumen melunasi bea balik nama. Namun jangka waktu itu tidak seragam antara satu pengembang dengan pengembang lainnya. Karena biasanya pengembang melakukan proses pemecahan sertifikat setelah hampir semua rumah yang dibangunnya terjual habis. Setelah itu, barulah pengembang melakukan pemecahan sekaligus. Jika sertifikat selesai dipecah maka pecahan-pecahan yang sudah dijualbelikan dan dibiayai oleh Bank tertentu yang menjadi rekanan pengembang, akan diserahkan ke Bank berkenaan. Konsumen yang membeli rumah dari pengembang tersebut selanjutnya membayar cicilan bulanan kepada Bank sesuai dengan jangka waktu yang tertera dalam Perjanjian Kredit KPR nya. Rumah yang dibeli oleh konsumen dijadikan sebagai jaminan pelunasan kewajiban pembayaran cicilan dari konsumen yang merupakan debitur dari Bank yang berkenaan. Selama fasilitas kredit yang diterima oleh konsumen (Debitur Bank) belum lunas seluruhnya, maka seluruh dokumen kepemilikan atas rumah yang dibelinya masih disimpan di Bank dan dijadikan sebagai jaminan. Setelah kredit lunas, barulah bank bisa menyerahkan dokumen-dokumen kepemilikan rumah dimaksud. Kemudian barulah HGB bisa ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik.

Kemudian adapun contoh kasus yang Hak Guna Bangunannya telah berakhir atau daluwarsa cukup lama namun tidak diperpanjang ataupun ditingkatkan haknya menjadi hak milik, sampai pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut meninggal dunia. Yang mana Hak Guna Bangunan tersebut berupa rumah tinggal yang dulunya dibeli melalui pihak developer. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut diatas, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang telah daluwarsa tetapi tidak diperpanjang maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan.

Peter Mahmud Marzuki menambahkan bahwa posisi hak bukan hanya pada hukum perdata saja, melainkan juga pada semua hukum. Hukum memang dibuat karena adanya hak. Selanjutnya, antara hak dan hukum merupakan dua hal yang tentu saja memiliki hubungan. Hubungan tersebut pasti saling mempengaruhi satu dengan yang lainnya. Hukum dirancang untuk lebih mempertahankan kepentingan masyarakat daripada kepentingan individu. Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa bukan hak diciptakan oleh hukum, melainkan hak yang memaksa adanya hukum.

Dalam Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan yang secara rinci diatur tentang kewenangan bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, yaitu : Pemberian izin lokasi, Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Penyelesaian sengketa tanah garapan, Penyelesaian masalah ganti rugi kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan, Penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absente, Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat, Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong, Pemberian izin membuka tanah, Perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota.

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa pemerintah daerah sebagai bagian tidak terpisahkan dari Negara kesatuan Republik Indonesia merupakan pihak yang telah diberikan kewenangan untuk menyelenggarakan pelayanan dalam bidang pertanahan termasuk dalam hal ini melakukan upaya untuk mendukung terciptanya kepastian hukum atas penguasaan dan pemilikan tanah dengan melakukan pengaturan hubungan antara subjek dan tanah sebagai objek. Namun hal ini di batasi hanya untuk kewenangan yang disebutkan di atas. Selain dan selebihnya tetap menjadi kewenangan pemerintah pusat yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang).

Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dalam rangka menciptakan kepastian hukum sebagai amanah dari Konstitusi dan UUPA namun hal ini tidak berarti bahwa upaya mewujudkan kepastian hukum tersebut semata-mata menjadi tanggung jawab dari Badan Pertanahan Nasional. Kepastian hukum sertipikat hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari proses dan mekanisme penerbitan sertipikat tersebut termasuk dalam hal ini adalah kebenaran subjek yang akan diberikan hak dan keabsahan dan kebenaran dokumen dasar penerbitan sertipikat hak tersebut. Maksudnya disini adalah Pendaftaran tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif. Dalam system ini negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digunakan oleh orang yang

merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah itu dengan iktikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Negara Indonesia sebagai negara hukum, begitu yang dinyatakan dalam UUD Negara Republik Indonesia 1945 pasal 1 ayat (3). Sehingga seluruh sendi kehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada norma-norma hukum. Artinya, hukum harus dijadikan sebagai jalan keluar dalam penyelesaian masalah-masalah yang berkenaan dengan perorangan maupun kelompok, baik masyarakat maupun negara. Norma hukum bukanlah satu-satunya kaidah yang bersifat mengatur terhadap manusia dalam hubungannya dengan sesama manusia. Hukum tidak dibuat tetapi hidup, tumbuh dan juga berkembang bersama masyarakat. Hukum harus tetap memuat nilai-nilai yang ideal dan harus pula dijunjung tinggi oleh segenap elemen masyarakat.

Jadi menurut penulis akibat hukum terhadap HGB yang telah daluwarsa dan pemegang haknya telah meninggal dunia, sudah dijelaskan dalam Pasal 34 ayat 6 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Sertifikat HGB diserahkan ke BPN kemudian diajukan ulang kembali dan ditingkatkan Haknya menjadi Hak Milik atas nama Para Ahli Waris.

Upaya Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Telah Daluwarsa

Proses peningkatan hak atas tanah merupakan suatu proses perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal. Peningkatan Hak atas tanah karena Hak Milik adalah Hak terkuat diantara hak-hak atas tanah lainnya. Peningkatan hak tersebut dapat diuraikan dengan syarat-syarat dan proses pelaksanaan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan yang telah daluwarsa masa berlakunya dengan pemegang Hak Pribadi yang masih hidup, bisa langsung melakukan peningkatan Hak menjadi Hak Milik dikantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) terdekat dengan syarat : (a) Sertifikat HGB asli. (b) Salinan Jual Beli. (c) Foto Copy KTP dan KK pemegang Hak. (d) Foto Copy PBB tahun terbaru. (e) Foto Copy IMB.
2. Hak Guna Bangunan yang telah daluwarsa masa berlakunya dengan pemegang Hak Pribadi yang telah meninggal dunia, ahli waris dapat langsung datang ke kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) terdekat dengan syarat : (a) Sertifikat HGB Asli. (b) Foto Copy Surat Kematian. (c) Surat Silsilah Waris. (d) Surat Keterangan Ahli Waris. (e) Foto Copy PBB Tahun Terbaru. (f) Foto Copy KTP dan KK Ahli Waris. (g) Foto Copy IMB. Untuk Surat Silsilah Waris dan Surat Keterangan Ahli Waris dapat dibuat di Kantor Lurah atau Kantor Kepala Desa Setempat.

Prosedur yang dilakukan dikantor BPN yaitu (1) Datang ke kantor BPN di wilayah tempat tinggal Anda. Di sana Anda bisa langsung datang ke loket pelayanan dan menyerahkan berkas yang telah dipersiapkan. Kemudian mengisi formulir permohonan beserta tanda tangan di atas materai. Dalam formulir tersebut Anda juga diwajibkan untuk mengisikan identitas diri, pernyataan tanah tidak sengketa, luas tanah yang dimohon, pernyataan tanah dikuasai secara fisik. Jika dokumen dinyatakan belum lengkap maka berkas akan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi kemudian jika berkas dinyatakan sudah lengkap maka petugas akan membuat Surat Perintah Setor (SPS). (2) Kemudian Anda datang ke loket pembayaran untuk membayar sesuai dengan Surat Perintah Setor yang diberikan oleh petugas loket. (3) Pada saat pemohon telah selesai melakukan pembayaran kepada petugas loket maka dokumen akan diserahkan kepada Kasubsi Pendaftaran Hak untuk dibuatkan perubahan hak dan konsep tanah. Setelah itu Kasubsi Pendaftaran Hak akan meneliti dokumen. Dokumen yang diteliti adalah sertifikat yang telah dilampirkan oleh pemohon yang mana sertifikat tersebut akan dicocokkan dengan sertifikat yang ada pada Kantor Pertanahan. (4) Setelah itu petugas BPN akan melaksanakan proses pengukuran tanah, dalam proses ini pemohon harus ada untuk mendampingi. Kemudian proses akan dilanjutkan dengan penerbitan surat keputusan tanah lalu dilanjutkan dengan penerbitan surat keputusan kanwil dan penerbitan Surat Keputusan BPN RI. (5) Kemudian Anda diwajibkan untuk membayar pendaftaran SK Hak. (6) Setelah disetujui oleh Kasubsi Pendaftaran Hak dan terbitnya SK maka dokumen serta sertifikat yang baru akan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan bertugas meneliti dokumen serta berkas permohonan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut, dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan perundangan-undangan yang berlaku, apabila Kepala Kantor Pertanahan menyetujui maka sertipikat baru akan ditandatangani. Setelah disetujui dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan dokumen-dokumen yang terkait pada Perubahan Hak Atas Tanah akan diturunkan lagi kepada Seksi Pendaftaran Tanah yang mana akan dilakukan pencatatan

nomor pada sertipikat. Setelah semuanya lengkap maka petugas arsip akan menerima dokumen untuk dibuatkan arsipnya serta menyerahkan sertipikat kepada Pemohon.

Sedangkan pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menerangkan bahwa : (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan : a). sertipikat hak atas tanah atau sertipikat Hak Milik atas nama pewaris; b). surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang; c). surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa : 1.wasiat dari pewaris, 2.putusan Pengadilan, atau 3.penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau -bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; -bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris; -bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan; d). surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan; e). bukti identitas ahli waris; (2) Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan; (3) Akta mengenai pembagian waris dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaries; (4) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak;. (5) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut; (6) Pencatatan pendaftaran peralihan hak.

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah Pasal 3, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : (1) Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. (2) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah yang sudah terdaftar. (3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum akan hak yang telah didaftarkan. Dengan memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undangundang. Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, diperlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertifikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan termasuk di pengadilan namun kepastian hukum dengan sistem negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif, dengan pengertian bahwa oleh peraturan perundang- undangan dijamin kepastian hukum selama tidak dibuktikan sebaliknya. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Di dalam Pasal 31, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa: Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak diselenggarakan, sertifikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara. Sertifikat yang mempunyai kedudukan sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil dan akta otentik mempunyai kekuatan yang sempurna. Artinya apa yang tercantum didalamnya harus

diterima sebagai suatu yang benar selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya. Karena itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kantor Pertanahan setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Agar lebih jelas penulis juga ingin menjelaskan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah disebutkan di atas, Data fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang di daftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis merupakan keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah, yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluannya. Misalnya Instansi Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan.

Dijelaskan dalam PP Nomor 24 Pasal 1 Ayat 1 Tahun 1997 Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dengan demikian secara teori sebenarnya peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terdiri dari dua proses yang bersambungan yaitu 1) Pelepasan Hak Guna Bangunan dari pemegangnya kepada Negara hingga menjadi tanah Negara. 2) Pemberian Hak Milik atas tanah Negara dari Pemerintah kepada mantan pemegang Hak Guna Bangunan. Sebagaimana dimaksud Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal, untuk hak guna bangunan yang tidak bisa diajukan peningkatan atau pembaharuan hak menjadi hak milik adalah RUKO (Rumah dan Toko) dan RUKAN (Rumah dan Kantor) kenapa karena Rumah Toko (RUKO) dan Rumah Kantor (RUKAN) tidak termasuk dalam pengertian rumah tinggal, itu berarti jika bentuk bangunan maupun di dalam IMB-nya tertulis bahwa bangunan tersebut merupakan Ruko, maka tidak dapat diajukan peningkatan haknya menjadi Hak Milik. Walaupun pemiliknya adalah WNI Perorangan. Karena memang keistimewaan tersebut hanya diberikan bagi rumah tinggal, dengan filosofi bahwa rumah tinggal memang diperuntukkan bagi yang bersangkutan untuk memiliki selamanya. Akan tetapi kadang ada Ruko yang berstatus hak milik. Kalau kita mengkaji Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, tidak mungkin bisa menjadi hak milik, hal ini terjadi biasanya sebelum pembangunan Ruko tersebut dilakukan, tanahnya sudah berstatus Hak Milik, dan kemudian pemiliknya membangun ruko di atas tanah tersebut. Jadi, bukan berasal dari HGB yang ditingkatkan menjadi Hak Milik.

Selain membahas upaya dan tujuan dari pendaftaran tanah, penulis juga ingin membahas tentang badan hukum yang berwenang dalam hal pengurusan tanah dan tata ruang. Badan Pertanahan Nasional merupakan Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, yang mempunyai tugas dan wewenang untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam Pasal 3 disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugasnya, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi, antara lain : (a) Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan. (b) Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. (c) Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah. (d) Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.

Secara yuridis, Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan jabatan tata usaha negara, dan mengingat bahwa sertifikat hak atas tanah, khususnya HGB dikeluarkan oleh BPN maka apabila terjadi sengketa terhadap penguasaan dari sertifikat hak atas tanah maka yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagai bagian dari peradilan umum dengan kompetensi atau

kewenangan absolut. Terkait dengan legalitas sertifikat hak atas tanah sebagai domain dari kewenangan BPN maka permasalahan terhadap penguasaan hak atas tanah masuk dalam ranah administrasi dan menjadi wilayah dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan dalam pembahasan di atas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur perpanjangan Hak Guna Bangunan sebelum habis masa berlakunya tentu sudah dapat diajukan adanya pembaharuan hak. Tetapi ternyata pelaksanaannya belum sesuai, masih ada sebagian masyarakat yang belum memperpanjang hak guna bangunan dikarenakan ketidaktahuan masyarakat jika hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya harus segera diperpanjang. Status hukum Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya menurut peraturan perundang-undangan adalah kembali kepada status hukum asal hak atas tanah tersebut, yakni kembali menjadi tanah negara atau tanah dengan hak-hak tertentu yang dikuasai oleh subjek hukum perorangan atau badan hukum perdata. Tanah berstatus Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya tidak dapat ditingkatkan menjadi hak milik. Meskipun demikian, dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang Hak Guna Bangunan, yaitu melalui perpanjangan hak dan pembaharuan hak. Perpanjangan Hak Guna Bangunan dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan.
2. Bahwa upaya yang dapat dilakukan untuk perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan yang telah daluwarsa masa berlakunya adalah melalui upaya administratif yaitu peningkatan hak menjadi hak Milik dengan syarat dan prosedur tertentu di BPN wilayah setempat. Apabila tidak dapat diselesaikan di kantor BPN terlebih terjadi suatu perkara sengketa, upaya penyelesaiannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Dapat atau tidaknya diselesaikan melalui upaya administrative, itu tergantung pada peraturan perundangan yang menjadi dasar dikeluarkannya putusan Tata Usaha Negara tersebut.

Saran

Adapun saran yang dapat diberikan sebagai masukan berdasarkan hasil penelitian ini yaitu:

1. Hak-Hak atas tanah yang tertera di dalam UUPA harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Begitu juga dengan proses perpanjangan Hak Guna Bangunan dan alasan dapat dihapusnya hak atas tanah itu harus sesuai dan tidak menyalahi peraturan yang ada.
2. Badan Pertanahan Nasional seharusnya bisa memberikan penyuluhan dan memfasilitasi masyarakat yang ingin meningkatkan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan baik dan cepat. Sehingga kepastian hukum bagi pemilik Hak Guna Bangunan jelas dan membuat masyarakat menjadi nyaman.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet, 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- A.P. Parlindungan. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: CV. Mandar maju.
- Irawan Soerodjo. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola,
- K Wantjik Saleh. (1985). *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Balai Aksara
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2004). *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Predana Media Group.
- M. Hadjon, et.al. (2002). *Pengantar Hukum Administrasi di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Peter Mahmud Marzuki .(2009). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Denpasar: Alfabeta.
- Sarwono. (2016). *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Titik Triwulan Tutik. (2011). *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana
- Urip Santoso. (2009). *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas tanah*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group,
- Urip Santoso. (2011). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Yamin Lubis & Abd. Rahim Lubis. (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.