

BAB III

PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DALAM BENTUK HAK GUNA BANGUNAN

A. Konsep Tanah dan Hak Atas Tanah

Tanah dalam perspektif hukum tentunya memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberlangsungan perbuatan hukum individu maupun orang lain. Dalam mencegah agar tidak terjadi permasalahan terkait tanah ini maka diperlukan pengaturan, penggunaan dan penguasaan tanah dengan kata lain bisa dikatakan dengan hukum tanah yang termuat di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Oleh karenanya sejak adanya UUPA maka di Indonesia telah mempunyai peraturan hukum terkait dengan Tanah (Agraria) yang merupakan warisan pasca kemerdekaan.¹

Tanah adalah permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.² Serta memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan

¹K. Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), h. 7. Dan lihat Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*, (Yogyakarta: Liberty, 1987), h. 1.

²Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan lihat Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), h. 10. Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah

sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan yang lebih tinggi.³ Tanah yang dipunyai dan dikuasai bertujuan untuk digunakan, maka untuk memenuhi segala keperluan penggunaan tidak hanya terbatas pada permukaan bumi. Dalam hal ini makna tanah diperluas melingkupi sebagian ruang udara dan sebagian bumi dibawahnya.⁴

Adapun pengertian hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua panjang dan lebar.⁵ Pengertian hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberi wewenang kepada yang mempunyai untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Jadi dapat disimpulkan

adalah: 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, 2) Keadaan bumi disuatu tempat. 3) Permukaan bumi yang diberi batas. 4) Bahan-bahan dari bumi, seperti : pasir, cadas, napal, dan sebagainya. Lihat Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), h. 1132.

³Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan lihat Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanian*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), h. 111. Lihat juga pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

⁴Pengertian tanah diperluas meliputi sebagian ruang udara diatasnya dan sebagian tubuh bumi dibawahnya. Penggunaan sebagian tubuh bumi misalnya dalam membangun rumah memerlukan pondasi bangunan, atau bangunan rumah dibuat bertingkat, merupakan penggunaan sebagian ruang udara. Wewenang penggunaan atau pemanfaatan yang bersumber hak-hak atas tanah menurut pasal 8 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dibatasi :1) Sekedar diperlukan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan; 2) Penggunaan sebagian ruang udara dan atau/ ruang bawah tanah yang tidak termasuk wewenang pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Jadi penggunaan atau pemanfaatan hak-hak atas tanah tidak boleh melanggar peraturan-peraturan pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa misalnya Undang-Undang Pertambangan, Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pengairan, Peraturan Tentang ruang udara.

⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2005), h. 18.

hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi wewenang bagi subjeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya.⁶

Hak-hak atas tanah tersebut di atas semuanya memberikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Untuk memudahkan pengenalannya diadakan pengelompokan hak-hak atas tanah menjadi 2 (dua) yaitu hak-hak atas tanah Primer dan hak-hak atas tanah Sekunder. Hak-hak atas tanah Primer adalah hak-hak tanah yang diberikan oleh Negara, yaitu yang diberi nama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sedangkan hak-hak atas tanah Sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersumber pada hak pihak lain, diantaranya Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik dan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.⁷ Semua hak diperuntukan sesuai dengan fungsinya dan bertujuan untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.⁸

Selain kewenangan-kewenangan, hak-hak atas tanah juga berisikan kewajiban-kewajiban pada umumnya dapat disimpulkan bahwa selain memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang dihaki, hak-hak atas tanah dalam

⁶Pengertian hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. *Lihat Aartje Tehupeiory, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), h. 21.

⁷Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 64. Lihat juga Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2005), h. 267.

⁸Kartini Muljadi, *Hak Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 166.

Hukum Nasional juga meletakkan kewajiban untuk menggunakan dan memelihara potensi tanah yang bersangkutan.⁹

B. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan salah satu hak atas tanah yang termuat dalam UUPA.¹⁰ Hak guna bangunan adalah hak untuk mempunyai dan mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, atas permintaan pemegang hak dan adanya suatu keperluan tertentu maka jangka waktu bisa saja diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, dan dapat dialihkan kepada pihak lain.¹¹ Dalam perolehan hak guna bangunan ini, pemilik bangunan dengan pemilik tanah berbeda, yakni pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik atas tanah tempat bangunan itu didirikan.¹²

Keberadaan hak guna bangunan dalam perkembangan kegiatan usaha di bidang industri menduduki posisi yang sangat penting antara lain untuk

⁹Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) kewajiban-kewajiban yang bersifat umum artinya dibebankan terhadap setiap pemegang hak atas tanah antara lain: 1) pasal 6 yakni semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. 2) pasal 15 ayat 1 yakni kewajiban memelihara tanah dan mencegah dari kerusakan. 3) pasal 10 memuat asas tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif. 4) Setiap pemegang hak dilarang menelantarkan tanah. *Lihat* Oloan Sitorus dan Zaki Sierrad, *Hukum Agraria Konsep Dasar dan Implementasi*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006), h. 79. *Lihat* juga Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, (Bandung: PT Refika Ferdianto, 2016), h. 51.

¹⁰Pasal 35 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

¹¹Harun Al Rasyid. *Sekilas tentang Jual Beli Tanah Cetakan I*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), h. 30.

¹²Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2007), h. 190.

perkembangan usaha industri di bidang pembangunan perumahan atau industrial estate peraturannya telah ada sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan. Hak atas tanah dalam bentuk hak guna bangunan diperlukan bagi keperluan industri tersebut karena kegiatan usaha tersebut selain meliputi penyediaan tanahnya juga bangunan-bangunan yang diperlukan oleh para pengusaha industri yang bersangkutan. Seperti dinyatakan dalam pasal 4 ayat 1 Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 1980 bahwa dalam usaha patungan memerlukan tanah untuk keperluan emplasemen, bangunan pabrik, gudang, perumahan karyawan, dan bangunan-bangunan lainnya, maka kepada usaha patungan tersebut dapat diberikan hak guna bangunan atas tanah yang bersangkutan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹³

C. Tanah yang Dapat Diberikan dengan Hak Guna Bangunan dan Cara Perolehannya

Hak atas tanah ini dapat diberikan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan dan di atas tanah Hak Milik.¹⁴ Hak yang diberikan di atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan diserahkan atas dasar Keputusan Menteri Negara

¹³Nia Kurniati, *Hukum Agraria...*, h. 106-107.

¹⁴Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan cara permohonan,¹⁵ harus sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹⁶

Hak guna bangunan yang diperoleh dari hak atas tanah dalam bentuk hak milik dengan cara penurunan hak atau pelepasan hak, ketentuannya diatur dalam Keputusan Menteri Agraria.¹⁷

¹⁵Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Ayat (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Ayat (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

¹⁶Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

¹⁷Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Dalam ketentuan **Pasal 1 Ayat (1)** dengan keputusan ini; a) Hak Milik kepunyaan perseorangan warga Negara Indonesia atau yang dimenangkan oleh Badan Hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun; b) Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun; c) Untuk perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pemohon tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara. **pasal 1 ayat (3)** subjek hukum yang akan menerima pengalihan bukanlah subjek hukum yang berhak untuk menjadi pemegang Hak Guna Bangunan, maka haruslah terlebih dahulu dilakukan pelepasan Hak Guna Bangunan tersebut, baru selanjutnya diberikan kepada penerima hak tersebut hak atas tanah yang sesuai dengan peruntukannya dan yang boleh diberikan kepada penerima hak atas tanah tersebut. Selanjutnya dalam ketentuan **Pasal 2 Ayat (1)** Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai: a) Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar; b) Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum; c) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan, d) Bukti identitas pemohon. **Ayat (2)** Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya belum terdaftar, maka permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu terdaftar sesuai ketentuan yang berlaku. **Ayat (3)** Dalam hal Hak

Adapun hak guna bangunan di atas tanah Hak Milik, diperoleh karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan dengan maksud menimbulkan hak tersebut.¹⁸ Proses permohonan pemberian hak guna bangunan di atas tanah Hak Milik yakni:

1. Pembuatan akta perjanjian dari pemilik hak milik tanah dengan pihak pemohon/pemegang hak guna bangunan.
2. Pembuatan Kuasa untuk memohonkan hak guna bangunan di atas hak milik.

Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftarkan perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftarkan peralihan haknya, dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang belum terdaftar ketentuan pada ayat (2) juga dilaksanakan. **Pasal 3 Ayat (1)** Atas permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sesuai ketentuan yang berlaku. **Ayat (2)** Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sesuai ketentuan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan bahwa permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula sebagaimana dimaksud Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Dari pasal tersebut, diketahui bahwa terjadinya Hak Guna Bangunan dari Hak Milik dapat terjadi: (a) karena sukarela, yang dilakukan dengan cara pelepasan Hak Milik Atas Tanah yang disertai dengan pemberian Hak Guna Bangunan; (b) karena hasil lelang, yang diperoleh badan hukum.

¹⁸Pasal 37 huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 24 (1), (2), (3), dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ayat (2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Ayat (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2). Ayat (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

3. Pembayaran pajak yang timbul dari perjanjian (perbuatan hukum) oleh pemilik tanah.
4. Pembayaran pajak memperoleh hak atas tanah yang terjadi dari perjanjian (perbuatan hukum) oleh penerima.
5. Jika tidak meliputi total keseluruhan luas hak milik maka harus dimohonkan pecah terlebih dahulu seluas yang diperjanjikan dari tanah sisa.
6. Pembuatan akta hak guna bangunan di atas tanah hak milik dilakukan oleh PPAT yang berwenang.
7. Proses pendaftaran permohonan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berwenang.

D. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan dapat diberikan dalam jangka waktu 30 tahun, dapat diperpanjang dalam jangka waktu 20 tahun dan dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama apabila perpanjangannya telah berakhir. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya.¹⁹ Ketentuannya dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah.²⁰

¹⁹Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

²⁰Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai **Pasal 26 Ayat (1)** Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat: (a) tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut; (b) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; (c) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana

Hak yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang; sedangkan hak yang diberikan di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang namun dapat diperbaharui setelah berakhir jangka waktu yang telah ditetapkan dalam pemberiannya. Dengan berakhirnya masa atas waktu pemberian Hak Guna Bangunan tersebut (tanpa diperpanjang), maka haknya pun hapus demi hukum, meskipun dapat diperbaharui kembali.²¹

E. Subjek Hukum Hak Guna Bangunan

Yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan ialah warga negara Indonesia dan badan hukum yang berkedudukan di Indonesia.²²

F. Peralihan Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat dialihkan.²³ Ketentuan ini selanjutnya dipertegas dalam Peraturan Pemerintah.²⁴

dimaksud dalam pasal 19; dan (d) tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan. **Ayat (2)** Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. **Pasal 29 Ayat (1)** Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun. **Ayat (2)** Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan berpegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

²¹Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah*, h. 226.

²²Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan lihat Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah*, h. 192.

²³Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

²⁴Pasal 34 ayat (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), dan (8) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. **Ayat (1)** Hak Guna Bangunan

PPAT harus memeriksa dokumen-dokumen yang berhubungan dengan hak guna bangunan yang akan dialihkan. Jika surat tersebut tidak dapat diserahkan/ tidak ada, dan jangka waktu hak guna bangunan tersebut telah berakhir, maka wajib bagi PPAT menolak pembuatan akta pemindahan hak guna bangunan yang akan dialihkan tersebut. Terkait dengan subjek hukum yang akan mengalihkan dan yang akan menerima peralihan hak guna bangunan maka PPAT harus memeriksa kembali terkait kewenangan dari pihak-pihak tersebut. Bagi Subjek hukum yang tidak berwenang atau yang tidak berhak, maka pengalihan tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.²⁵

G. Hak Guna Bangunan Dapat Dijadikan Jaminan Hutang

Hak Guna Bangunan dapat dibebankan sebagai jaminan utang dengan Hak Tanggungan.²⁶

dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. **Ayat (2)** Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena: a) jual-beli; b) tukar-menukar; c) penyertaan dalam modal; d) hibah; e) pewarisan. **Ayat (3)** Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. **Ayat (4)** Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual-beli kecuali jual-beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. **Ayat (5)** Jual-beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. **Ayat (6)** Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. **Ayat (7)** Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dan pemegang Hak Pengelolaan. **Ayat (8)** Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

²⁵Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai **Pasal 1 Ayat (1) dan (3) pasal 2 ayat (1,2,3) pasal 3 ayat (1 dan 2)** dan lihat Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah*, h. 210-212.

²⁶Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai pasal 33 Ayat (1) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang

H. Pendaftaran Hak Guna Bangunan

Pemberian hak, peralihan hak dan hapusnya hak harus segera didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum.²⁷ Selanjutnya dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah.²⁸

I. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Dalam bahasa perikatan sering dikatakan ketika jangka waktu perjanjian berakhir maka dikatakan dengan hapusnya, begitu juga dengan hapusnya hak guna bangunan dan ini menandakan berakhirnya jangka waktu pemberiannya. Selanjutnya

dengan dibebani Hak Tanggungan. Ayat (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

²⁷Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Ayat (1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan seharusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Ayat (2) Pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

²⁸Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. **Pasal 22 Ayat (1)** Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. **Ayat (2)** Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. **Ayat (3)** Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. **Pasal 23 Ayat (1)** Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. **Ayat (2)** Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. **Ayat (3)** Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah. **pasal 24 Ayat (1)** Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. **Ayat (2)** Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. **Ayat (3)** Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2). **Ayat (4)** Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

diatur pada Peraturan Pemerintah.²⁹ Sebab lain yang membuat hapusnya hak guna bangunan ialah:

1. tidak terpenuhinya syarat pemegangnya.³⁰
2. pencabutan hak.³¹

²⁹Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. **pasal 25 Ayat (1)** Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. **Ayat (2)** Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. **pasal 26 Ayat (1)** Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat: a) tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut; b) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; c) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19; dan d) tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan. **Ayat (2)** Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. **pasal 29 Ayat (1)** Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun. **Ayat (2)** Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan berpegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

³⁰Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). **pasal 36 Ayat (1)** Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah: a) warga negara Indonesia; b) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. **Ayat (2)** Orang atau badan hukum yang mempunyai syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, **Pasal 19** menyatakan: a) warga negara Indonesia; b) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. **pasal 20 Ayat (1)** Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. **Ayat (2)** Apabila dalam jangka waktu Sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum. Dua unsur yang secara bersama-sama harus ada, jika badan hukum ingin mempunyai hak guna bangunan di Indonesia. Ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki hak guna bangunan atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki hak guna bangunan.

³¹Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang." Dan Undang-Undang Nomor 20

3. penyerahan sukarela, untuk kepentingan negara dan dilaksanakan oleh pemerintah.³²
4. ditelantarkan.³³

Sanksinya berupa tindakan; 1) akan dikuasai negara secara langsung atas tanah yang sudah dinyatakan terlantar. 2) kepada bekas pemegang haknya atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah terlantar tersebut diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh menteri; 3) Untuk pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan

Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya. **Pasal 1 dan 2** yakni pencabutan hak atas tanah hanya dilakukan berdasarkan pada rencana peruntukan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebelumnya, dan bagi pihak yang haknya dicabut telah disediakan penampungan bagi mereka. Lihat John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h. 28 & 52.

³²Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, ketentuan pelaksanaan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007. dan lihat Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, h. 287.

³³Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. **Pasal 3:** Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik". **Pasal 4:** "Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut". **Pasal 6: Ayat (1)** Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipecah dalam rangka pengembangannya sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang. **Ayat (2)** Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar. **pasal 15 ayat 4** pihak ketiga yang ingin mempergunakan tanah yang terlantar tersebut maka ganti rugi akan dibebankan pada pihak yang telah ditetapkan menteri sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

atas tanah telah mengeluarkan biaya untuk membangun prasarana fisik di atas tanah yang ditetapkan terlantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan akan ditetapkan ganti rugi.

5. pemegang haknya tidak memenuhi kewajibannya.³⁴
6. Pemegang haknya tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian pemberian haknya.

Hak guna bangunan dibebankan di atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada hakikatnya lahirnya sebuah hak guna bangunan tergantung ada tidaknya sebuah perjanjian yang di buat oleh para pihak antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan calon pemegang hak guna bangunan.³⁵

7. Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Tetap.³⁶

³⁴Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, **pasal 30** menjelaskan bahwa bagi pemegang Hak Guna Bangunan diwajibkan: a) Membayarkan uang pemasukan yang cara serta pembayarannya di tetapkan dalam keputusan pemberian haknya. b) Mempergunakan tanah sesuai dengan tujuan peruntukannya dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian pemberiannya. c) Tanah dan bangunan yang ada di atasnya dipelihara dengan baik dengan menjaga lingkungan hidup untuk kelestariannya. d) Pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik menyerahkan kembali tanah yang telah diberikan dengan hak guna Bangunan kepada Negara ketika hapus atau jangka waktunya berakhir. e) Sertifikat Hak Guna bangunan diserahkan kembali kepada Kepala Kantor Pertanahan sesudah Hak Guna bangunan tersebut hapus atau berakhir. **pasal 31** menjelaskan bahwa jika tanah Hak Guna Bangunan disebabkan karena keadaan letak Geografis atau lingkungan atau disebabkan lain hal sebagainya sehingga menutup atau mengurung sebidang tanah yang lain dari jalan umum, jalan air. Maka pemilik pemegang Hak Guna Bangunan wajib dan harus memberikan jalan kemudahan bagi bidang tanah yang terkurung tersebut. **pasal 32** menjelaskan bahwa pemegang Hak Guna Bangunan mempunyai hak untuk mempergunakan serta menguasai tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan dalam jangka waktu tertentu agar dapat mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya dan dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebani.

³⁵Pasal 24 ayat (1) Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai,

³⁶Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah*, h. 239.

Dibatalkannya pemberian hak atas tanah dalam bentuk hak guna bangunan oleh putusan pengadilan (PTUN). Putusan ini berasal dari putusan sengketa tata usaha negara diajukan oleh individu yang mempunyai hak atas bidang tanah terhadap pejabat tata usaha negara (pejabat Badan Pertanahan) yang memberikan Hak Guna Bangunan atas bidang tanah yang menjadi persengketaan. Atau membatalkan/mengakhiri perjanjian pemberian hak atas tanah dalam bentuk hak guna bangunan oleh putusan peradilan umum atas persengketaan antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan pihak pemegang hak guna bangunan.

8. musnahnya tanah

Ketika musnah suatu bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak guna bangunan tersebut akan di hapus demi hukum.

9. Pencatatan hapusnya hak guna bangunan.³⁷

Akibat secara yuridis dari hapusnya hak guna bangunan antara lain sebagai berikut:

³⁷Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. pasal 25 hapusnya hak guna bangunan harus dicatat. Sebagaimana pula dalam hal hapusnya Hak Guna Bangunan sebagai akibat putusan pengadilan yakni dalam Pasal 55 Ayat (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya. Ayat (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. Ayat (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

1. Apabila hak guna bangunan berasal dari tanah negara berakhir dan jangka waktunya tidak diperpanjang atau diperbaharui, mantan pemegang hak wajib membongkar bangunan dan benda yang ada di atasnya dan tanah tersebut harus diserahkan kepada negara dalam keadaan kosong dengan jangka waktu selambat-lambatnya satu tahun sejak hapusnya hak guna bangunan. Akan tetapi jika bangunan, tanaman, dan benda lainnya yang ada diatas tanah tersebut diperlukan pemerintah maka kepada pemegang hak akan diberikan ganti rugi yang mana bentuk dan jumlah diatur dalam Keputusan Presiden.
2. Berakhirnya hak guna bangunan berasal dari tanah Hak Pengelolaan maka tanah tersebut akan kembali ke pemegang hak pengelolaan.
3. Berakhirnya Hak Guna Bangunan atas Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali kepada pemegang hak milik.

J. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah dalam Bentuk Hak Guna Bangunan

Permohonan hak atas tanah adalah suatu proses yang dimulai dari masuknya permohonan kepada instansi yang berwenang sampai lahirnya hak atas tanah yang dimohon itu. Ada beberapa proses persiapan yang harus dilakukan sebelum permohonan hak atas tanah masuk ke instansi yang berwenang. Demikian juga pasca lahirnya hak atas tanah yang telah dimohonkan. Selanjutnya masih ada lagi tindak

lanjut yang wajib dilakukan supaya si pemohon memiliki bukti yang kuat tentang hak atas tanah yang diperolehnya.³⁸

Pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan. Hal ini sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.³⁹

Hak-hak atas tanah yang dapat diperoleh oleh pemohon atau yang diberikan oleh Pemerintah meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Pemberian hak tersebut dapat dilakukan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.⁴⁰

Pemberian dan pembatalan Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri dimana kewenangan tersebut dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk. Menurut pasal Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 menjelaskan bahwa pemohon sebelum mengajukan permohonan hak terlebih dahulu harus menguasai tanah yang dimohon dengan membuktikan data fisik dan data yuridis.

³⁸Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Rajawali, 1991), h. 1.

³⁹Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permenag/Ka.BPN) Nomor 9 Tahun 1999*, Pasal 1

⁴⁰Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999*, Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2).

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka seseorang yang ingin mengajukan permohonan hak atas tanah selain harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik maka harus pula memenuhi ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, terutama mengenai Pemberian Hak Guna Bangunan.⁴¹

Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah pemohon haruslah seorang Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Kemudian permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis dan memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila individu, harus mencantumkan nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anak yang masih menjadi tanggungannya. Lampirkan juga fotocopy bukti kewarganegaraan Republik Indonesia dan bukti identitas;
 - b. Apabila badan hukum, memuat mengenai nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya. Dilampirkan pula foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya. Semuanya itu harus sesuai dengan peraturan yang berlaku.
2. Keterangan terkait tanah yang terdiri dari data fisik data yuridis:

⁴¹Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

- a. Berupa sertifikat, surat kapling, surat bukti pelepasan hak dan bukti pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang dibeli pemerintah, akata pelepasan hak, surat bukti perolehan tanah, akta PPAT dan putusan pengandilan dsb yang trkait surat-surat bukti mendapatkan tanah lainnya;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi disebutkan tanggal dan nomornya serta dilampirkan Surat Ukur atau Gambar Situasi dan IMB, apabila ada);
 - c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian);
 - d. Rencana penggunaan tanah;
 - e. Status kepemilikan tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
3. Lain-lain :
- a. Dilampirkan juga terkait luas, status tanah dan jumlah bidang yang dimiliki pemohon termasuk juga bidang tanah yang dimohonkan. Selanjurnya lampirkan juga surat pernyataan pemohon terkait luas dan jumlah bidang serta status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - b. Keterangan yang diperlukan penting.⁴²

Permohonan Hak Guna Bagunan tersebut diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya di tempat tanah yang bersangkutan. Setelah berkas pemohon diterima, Kepala Kantor Pertanahan kemudian memeriksa

⁴²Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Rajawali, 1991), h. 17-18.

dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, mencatat pada formulir isian, memberitahukan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian dan memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya dan kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku untuk menyelesaikan permohonan tersebut.

Kewajiban tersebut sebagaimana yang ditetapkan dalam 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yaitu :

1. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada negara sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
2. Memelihara tanda-tanda batas.
3. Mempergunakan tanah secara efektif dan efisien.
4. Memelihara dari kerusakan dan ketidaksuburan tanah.
5. Mempergunakan tanah harus melihat kondisi lingkungan hidup.
6. Hal-hal yang penting dan wajib dilaksanakan sesuai dalam sertifikatnya.

Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat membatalkan haknya apabila kewajiban-kewajiban diatas tidak dipenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan undang-undang yang ada.⁴³

Kemudian Kepala Kantor Pertanahan menelaah dan mengoreksi kelengkapan dan kebenaran dari data-data tersebut baik data fisik maupun data yuridis permohonan Hak Guna Bangunan dan mengoreksi serta memeriksa permohonan terkait kelayakan apakah dapat atau tidaknya untuk proses lebih lanjut sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Jika tanah yang di mohon belum ada surat ukurnya, maka Kepala kantor Pertanahan mmerintahkan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah agar mempersiapkan surat ukur dan melakukan pengukuran. Kemudian pimpinan Kantor Pertanahan jugan memerintahkan kepada para kepala seksi dibawahnya dengan perintah untuk:

1. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah, atau;
2. Tim peneliti khusus Tanah untuk menelaah permohonan hak terhadap tanah yang belum dituangkan dan terdaftar dalam Berita Acara atau;

⁴³Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 242.

3. Tim Pemeriksa Tanah A untuk menelaah permohonan hak terhadap tanah selain yang ditelaah sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam berita acara Pemeriksaan Tanah.

Kepala kantor Pertanahan akan memberitahukan kepada pemohon jika data yuridis dan data fisik belum lengkap agar dapat melengkapinya. Kemudian setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya (Pasal 37 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999).⁴⁴

Berkas permohonan yang diterima dengan disertainya pendapat dan pertimbangan, maka Kepala Kantor Wilayah memerintahkan untuk mencatat dalam dalam formulir isian, memeriksa dan menelaah segala kelengkapan data fisisk dan data yuridis, dan jika belum lengkap segera meminta Kepala kantor pertanahan yang terkait di bidang Hah-hak atas Tanah untuk melengkapinya.

Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dan memeriksa

⁴⁴Lihat pasal 37 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

kelayakan permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan akan dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor pertanahan. Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Sebagaimana tercantum di dalam Pasal 37 ayat (6).

Menteri juga dapat menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan, dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh penerima hak atas tanah, dalam hal ini Hak Guna Bangunan, setelah menerima keputusan pemberian hak atas tanah adalah mendaftarkan keputusan pemberian hak atas tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pendaftaran keputusan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut menandai lahirnya hak atas tanah, dalam hal ini Hak Guna Bangunan. Maksud pendaftaran keputusan pemberian hak atas tanah tersebut adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti haknya. Sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan

oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya didalamnya ada tempat tanah yang bersangkutan kepada pemohon atau kuasanya.⁴⁵

⁴⁵Urip Santoso, *Pendaftaran...*, h. 245.