HAK GUNA BANGUNAN ATAS HAK PENGELOLAAN
(Suatu Kajian Perolehan Hak dan Perpanjangan Jangka Waktu)

Urip Santoso
Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga

ABSTRACT

Building rights on land can have effect on state land, right-of-management land, and property-right land. Building rights on land over right-of-management land can be attained through land-use agreement, whose issuance should be under approval of district land office. Its extension period should be under written approval of the owner of management right. This research applies legal-research method, particularly normative-law research. This means that it examines an issue based on the existing laws, especially the ones related to land issues. And this research embraces both statute and conceptual approaches. The right to build on a pot of right-of-management land is proceeded by mutual land-use agreement between the owner of management rights and the prospective owner of building rights. The former has the full authority whether or not to approve the extension period for the latter. Also, the former has the capacity to decide the compensation rate, the terms and conditions which the prospective owner of building rights must abide by. The detailed articles on the above aspects should be put in written on a notarized deed or on a sub-rosa deed by the two parties.

Keywords : Right to build on land, management right, land-use agreement, approval

PENDAHULUAN

Ketentuan tentang hak atas tanah diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA diundangkan dalam LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043, mulai berlaku tanggal 24 September 1960. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai negara ditentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Tanah yang dimaksudkan disini adalah tanah dalam pengertian yuridis yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan-badan hukum.

Negara berwenang menetapkan bermacam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama dengan orang yang berasal dari

warga Negara Indonesia maupun orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum public dan badan hokum privat, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum masing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Yang dimaksud empunya hak adalah pemegang hak atas tanah, yaitu perseorangan atau badan hukum. Kata "mempergunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipakai untuk kepentingan non pertanian (bangunan), sedangkan kata "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipakai untuk untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan.

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, macamnya dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA. Menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, macam hak atas tanah, yaitu :

a. Hak Milik;
b. Hak Guna Usaha;
c. Hak Guna Bangunan;
d. Hak Pakai;
e. Hak Sewa Untuk Bangunan;
f. Hak Membuka Tanah;
g. Hak Memungut Hasil Hutan.
h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, yaitu :

a. Hak Gadai;
b. Hak Usaha Bagi Hasil;
c. Hak Menumpang;
d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Menurut Sri Hajati, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA, macam-macam hak atas tanah dibedakan menjadi 3 kelompok, yaitu :[1]

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap
   Macam haknya adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

[1]Sri Hajati, 2005, "Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria", ***Pidato Pengukuhan Guru Besar***, Universitas Airlangga, Surabaya, h. 9.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang.
   Macam haknya belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara
   Macam haknya adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian.

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan ditetapkan bahwa yang dapat mempunyai hak atas tanah, yaitu :

a. Warga Negara Indonesia;
b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
c. Lembaga Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen;
d. Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota;
e. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
g. Badan keagamaan dan badan sosial;
h. Perwakilan Negara Asing dan perwakuilan badan internasional

Berdasarkan penggunaan atau Pemanfaatan nya, Hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya perumahan, perkantoran, pertokoan, pabrik, hotel.
b. Hak atas tanah dimanfaatkan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Berdasarkan masa penugasan tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi
3(tiga) yaitu :

a. Hak atas tanah yang tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu.
   Hak atas tanah ini adalah Hak Milik.
b. Hak atas tanah yang dibatasi oleh jangka waktu tertentu.
   Hak atas tanah ini adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang bersifat privat.
c. Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya.

Hak atas tanah ini adalah Hak Pakai yang dipunyai oleh Lembaga Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, badan keagamaan, dan badan sosial.

Salah satu hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA adalah Hak Guna Bangunan (HGB). Dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA diberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling 30 tahun. Hak Guna Bangunan berasal dari tanah yang bukan miliknya sendiri. Tanah yang bukan miliknya sendiri adalah tanah yang berasal dari tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan berlaku untuk jangka waktu tertentu, dapat diperpanjang jangka waktunya, dan dapat diperbaharui haknya.

Dari uraian pendahuluan di atas, permasalahan yang hendak dikaji dalam tulisan ini dirumuskan sebagai berikut:

Apakah dengan dibuatnya perjanjian penggunaan tanah telah lahir Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan dan Apa wewenang pemegang Hak Pengelolaan dalam perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum, khususnya penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normative merupakan penelitian yang mengkaji suatu masalah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Pendekatan masalah yang dipergunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan*(statute approach)* dan pendekatan konseptual *(conceptual approach*.[2] Pendekatan peraturan perundang-undangan*(statute approach)*, yaitu menelaah atau mengkaji bentuk dan isi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan, sednagkan pendekatan konseptual *(conceptual approach)*, yaitu menelaah atau mengkaji konsep-konsep yang berkaitan dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan yang dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan maupun yang dikemukakan oleh parapakar di bidang pertanahan. Sumber bahan hokum dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undnagan yang berkaitan dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan, dan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, majalah, dan makalah

[2]Peter Mahmud Marzuki, 2010, ***Penelitian Hukum***, Prenada Media, Jakarta, h. 96.

yang berkaitan dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah interpretasi (penafsiran) terhadap masalah yang diteliti.Analisis dilakukan melalui kegiatan yang sifatnya memaparkan, menelaah, mensistematisasi, dan menafsirkan terhadap masalah yang diteliti.

PEMBAHASAN

1. Hak Guna Bangunan Dalam Hukum Positif.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak-hak atas tanah dikelompokkan menjadi 2 kelompok, yaitu :[3]

1. Hak atas tanah primer
   Hak atas tanah primer adalah hak atas tanah yang diberikan oleh Negara.
2. Hak atas tanah sekunder
   Hak atas tanah sekunder adalah hak atas
   tanah yang bersumber pada hak pihak lain.

Sependapat dengan Boedi Harsono, Sri Hajati menyatakan bahwa berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 katagori, yaitu : [4]

1. Hak atas tanah yang bersifat primer
   Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang diperoleh langsung dari tanah Negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder
   Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang diperoleh dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan perjanjian bersama.

Macam-macam hak atas tanah yang bersifat primer adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, dan Hak Pakai atas tanah Negara. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Selanjutnya dalam

[3]Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h. 291.

[4]Sri Hajati, ***Op.cit.,*** h. 9.

Pasal 50 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Peraturan perundangan yang dimaksudkan oleh Pasal 50 ayat (2) UUPA adalah Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Secara khusus, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Pengertian Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Asal tanah Hak Guna Bangunan adalah tanah yang bukan miliknya sendiri. Tanah yang bukan miliknya sendiri menurut UUPA adalah tanah Negara dan tanah Hak Milik. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, adalah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut

Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan, yaitu :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara. Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang ditunjuknya. Pejabat yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sedangkan tata cara terjadinya diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan

Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pejabat yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, sedangkan tata cara terjadinya diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

3. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian hak oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

Sebagai tanda bukti Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat. Tujuan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum serta pemegang Hak Guna Bangunan dengan mudah dapat membuktikan bahwa Hak Guna Bangunan tersebut adalah miliknya.

Jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya, yaitu :

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara.

   Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

   Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

3. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

   Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada

perpanjangan jangka waktu. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Bangunannya dapat diperbaharui haknya.

Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan, yaitu :

a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidupnya;
d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
e. menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
f. memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Guna Bangunan tersebut.

Hak pemegang Hak Guna Bangunan, yaitu :

a. menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu;
b. mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
c. mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan
d. membebani dengan Hak Tanggungan.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dengan Hak Tanggungan harus ada persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan. Prosedur Hak Tanggungan, yaitu :

1. Adanya perjanjian utang piutang antara pemegang Hak Guna Bangunan sebagai debitor dengan kreditor yang dibuat dengan akta notariil atau akta di bawah tangan.
2. Adanya penyerahan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Adanya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dengan cara pewarisan yang dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris, surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Bangunan, identitas ahli waris, dan sertipikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan. Hak Guna Bangunan juga dapat dialihkan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, dan penyertaan dalam modal perusahaan dibuktikan dengan akta PPAT, sedangkan dialihkan dalam bentuk lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

Dalam peralihan Hak Guna Bangunan ada ketentuan khusus, yaitu peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemilik tanah yang bersangkutan.

Faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu :

a. berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
   1. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan;
   2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
   3. putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
d. hak guna bangunannya dicabut;

e. diterlantarkan;
f. tanahnya musnah;
g. pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

2. Terjadinya Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, antara lain berupa rumah tempat tinggal atau hunian, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), pertokoan, hotel, perkantoran, industri (pabrik).

Hak Guna Bangunan dapat terjadi atas tanah Hak Pengelolaan, di samping terjadi atas tanah Negara, atau tanah Hak Milik. Dalam UUPA tidak disebutkan secara tersurat tentang Hak Pengelolaan, hanya disebutkan "pengelolaan" dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2. A.P. Parlindungan menyatakan bahwa istilah Hak Pengelolaan diambil dari Bahasa Belanda, yaitu *Beheersrecht*, yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan.[5] Sependapat dengan A.P. Parlindungan, Maria S.W Sumardjono menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara mengatur tentang hak penguasaan sebagai terjemahan dari *Beheersrecht* atas tanah-tanah Negara. Hak Penguasaan yang dimaksud adalah hak penguasaan atas tanah-tanah Negara.[6]

Berdasarkan ketentuan konversi yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 inilah baru tercipta istilah atau jenis hak yang disebut "Hak Pengelolaan" dengan pengertian yang jelas. Lebih lanjut diatur pula dalam Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 bahwa Hak Pengelolaan itu harus didaftarkan untuk mendapatkan Sertipikat Hak Pengelolaan.[7]

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya menetapkan konversi hak penguasaan

[5]A.P. Parlindungan, 1989, ***Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-undang Pokok Agraria***, Mandar Maju, Bandung, h. 6.

[6]Maria S.W Sumardjono, 2007, "Hak Pengelolaan : Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya, ***Jurnal MIMBAR HUKUM***, Edisi Khusus, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, September, h. 22.

[7]Soemardijono, 2006, ***Analisis Mengenai Hak Pengelolaan***, Lembaga Pengkajian Pertanahan, Jakarta, h. 13.

atas tanah Negara menjadi Hak Pengelolaan, yaitu "Jika tanah Negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan Daerah Swatantra, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah Negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan".

Untuk pertama kalinya wewenang Hak Pengelolaan dimuat dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, yaitu :

a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
b. mempergunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun);
d. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan.

Pengertian Hak Pengelolaan dinyatakan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Pengertian yang lebih lengkap tentang Hak Pengelolaan dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan disebutkan dalam Pasal 67 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, yaitu :

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
2. Badan Usaha Milik Negara;

3. Badan Usaha Milik Daerah;
4. PT Persero;
5. Badan Otorita;
6. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Salah satu kewenangan pemegang Hak Pengelolaan terhadap tanahnya adalah menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang diserahkan oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga berupa Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Milik. Kewenangan bekerja sama dengan pihak ketiga dapat berupa pembuatan perjanjian penggunaan tanah, atau perjanjian *Build, Operate, and Transfer (BOT).*

Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa hubungan hukum yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dinyatakan dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT). Dalam praktik, SPPT tersebut dapat disebut dengan nama lain, misalnya : Perjanjian Penyerahan, Penggunaan, dan Pengurusan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut "Perjanjian").[8]

Salah satu hak atas tanah yang lahir dari Hak Pengelolaan adalah Hak Guna Bangunan. Lahirnya Hak Guna Bangunan didahului oleh pembuatan perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya. Permendagri No. 1 Tahun 1977 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999. Ketentuan tentang perjanjian penggunaan tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, yaitu "Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan".

---

[8]Maria S.W. Sumardjono, 2008, ***Tanah Dalam Persepektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya***, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, h. 208.

Perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan dapat dibuat dengan akta notariil, atau akta di bawah tangan, yaitu dibuat atas dasar kesepakatan antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan.

Ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam perjanjian penggunaan tanah, yaitu : [9]

a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
b. Letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan;
c. Jenis penggunaannya;
d. Hak atas tanah yang diminta dan jangka waktunya;
e. Jenis bangunan yang akan didirikan dan ketentuan kepemilikannya setelah jangka waktu haknya berakhir;
f. Jumlah uang pemasukan dan syarat pembayarannya;
g. Syarat lain yang dipandang perlu.

Dalam perjanjian penggunaan tanah dimuat besarnya uang kompensasi yang diberikan oleh calon pemegang

Hak Guna Bangunan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Uang kompensasi tersebut merupakan konsekuensi penggunaan tanah Hak Pengelolaan oleh calon pemegang Hak Guna Bangunan dalam jangka waktu tertentu sesuai jangka waktu Hak Guna Bangunan.

Setelah dibuatkan Perjanjian Penggunaan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan, calon pemegang Hak Guna Bangunan atas rekomendasi pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang Hak Pengelolaan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
2. Mencatat dalam formulir isian;
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian;
4. Memberitahukan kepada pemohon (calon pemegang Hak Guna

[9] Gde Ariyuda, 2004, "Praktek Pemberian Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Tanah Hak Pengelolaan", ***Makalah Seminar*** Problematika Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan dan Upaya Penyelesaiannya, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, h. 8.

Bangunan) untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Atas permohonan tersebut, berdasarkan Pasal 4 huruf b Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan. Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan tersebut disampaikan kepada pemohon Hak Guna Bangunan.

Pemohon Hak Guna Bangunan berkewajiban mendaftarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Sejak didaftarkannya Surat Keputusan Pemberian Hak tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat telah terjadi (lahir) Hak Guna Bangunan. Maksud pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak tersebut adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 (tigapuluh) tahun.

Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan.

Salah satu hak pemegang Hak Guna Bangunan adalah menguasai dan mempergunakan tanah selama jangka waktu waktu tertentu. Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan adalah untuk pertama kali berjangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan ditetapkan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu :

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;

d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan ini diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Kedudukan pemohon dalam perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan adalah masih sebagai pemegang Hak Guna Bangunan karena Hak Guna Bangunannya masih berlaku.

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan sekaligus dengan uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi. Persetujuan untuk memberikan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan. Jaminan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan untuk kepentingan penanaman modal yang berbentuk Perusahaan yang berpenanaman modal dalam negeri atau penanaman modal asing. Jaminan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan ini hanya untuk Hak Guna Bangunan yang terjadi pada tanah Negara, tidak untuk Hak Guna Bangunan yang terjadi pada tanah Hak Pengelolaan dikarenakan berlakunya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaann terikat pada Hak Pengelolaannya.

Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan ada ketentuan khusus yaitu permohonan tersebut diajukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya Hak Guna

Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan diajukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dapat diajukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Berkaitan dengan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan ini, pemegang Hak Pengelolaan mempunyai kewenangan untuk memberikan persetujuan atau tidak memberikan persetujuan untuk perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan. Perbuatan hukum berupa pemberian persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan dalam perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan merupakan perbuatan hukum sepihak dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pemberian persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan kepada pemegang Hak Guna Bangunan dapat berupa keterangan yang berisi pemberian persetujuan kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk mempergunakan kembali bagian tanah Hak Pengelolaan. Kalau pemegang Hak Pengelolaan memberikan persetujuan untuk perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan, maka ini berarti pemegang Hak Guna Bangunan berhak mempergunakan kembali bagian tanah Hak Pengelolaan selama paling lama 20 (duapuluh) tahun. Dalam penggunaan bagian tanah Hak Pengeloloaan selama paling lama 20 (duapuluh) tahun, pemegang Hak Pengelolaan berwenang menetapkan besarnya kompensasi penggunaan tanah tersebut kepada pemegang Hak Guna Bangunan. Besarnya kompensasi tersebut dapat ditetapkan secara sepihak oleh pemegang Hak Pengelolaan atau diperjanjikan dengan pemegang Hak Guna Bangunan. Kalau dalam bentuk perjanjian mengenai besarnya kompensasi antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pemegang Hak Guna Bangunan, maka perjanjiannya dapat dibuat dengan akta notariil atau akta di bawah tangan. Dalam perjanjian ini dapat dimuat hak, kewajiban, dan larangan bagi pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan selama jangka waktupaling lama 20(dua puluh) tahun

atau selama berlakunya Hak Guna Bangunan.

Pemegang Hak Pengelolaan juga berwenang untuk tidak memberikan persetujuan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan dengan alasan bahwa pemegang Hak Pengelolaan akan mempergunakan sendiri tanah Hak Guna Bangunan tersebut. Kalau pemegang Hak Pengelolaan tidak memberikan persetujuan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, maka Hak Guna Bangunan tersebut menjadi hapus. Faktor hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut adalah jangka waktunya berakhir. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan berakibat tanah Hak Guna Bangunan tersebut kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan karena jangka waktunya berakhir diterbitkan surat keputusan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersifat *deklaratoir*, yaitu surat keputusan yang berfungsi sebagai pernyataan tentang hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan hapusnya Hak Guna Bangunan ini, bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanah Hak Guna Bangunan kepada pemegang Hak Pengelolaan.

KESIMPULAN

Terjadinya Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan didahului dengan dibuatnya Perjanjian Penggunaan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan. Calon pemegang Hak Guna Bangunan atas rekomendasi pemegang Hak Pengelolaan mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Bangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan Perjanjian Penggunaan Tanah tersebut. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dan disampaikan kepada pemohon Hak Guna Bangunan.

Dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan, surat keputusan tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan. Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan terjadi sejak Surat Keputusan Pemberian Hak

Guna Bangunan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Pemegang Hak Pengelolaan berwenang untuk memberikan persetujuan atau tidak memberikan persetujuan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan. Selain itu, pemegang Hak Pengelolaan berwenang menetapkan besarnya kompensasi penggunaan bagian tanah Hak Pengelolaan, hak, kewajiban, dan larangan bagi pemegang Hak Guna Bangunan dalam perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan. Besarnya kompensasi, hak, kewajiban, dan larangan bagi pemegang Hak Guna Bangunan dibuat dalam bentuk perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan dengan akta notariil atau akta di bawah tangan.

DAFTAR PUSTAKA

Ariyuda, Gde, 2004, "Praktek Pemberian Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Tanah Hak Pengelolaan", *Makalah Seminar* Problematika Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan dan Upaya Penyelesaiannya, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya.

Hajati, Sri, 2005, "Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria", *Pidato Pengukuhan Guru Besar*, Universitas Airlangga, Surabaya.

Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Marzuki, Peter Mahmud, 2010, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta.

Parlindungan, A.P., 1989, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.

Soemardijono, 2006, *Analisis Mengenai Hak Pengelolaan*, Lembaga Pengkajian Pertanahan, Jakarta.

Soeromihardjo, Soedjarwo,2006, *Analisis Mengenai Hak Pengelolaan*, Lembaga Pengkajian Pertanahan, Jakarta.

Sumardjono, Maria S.W., 2007, "Hak Pengelolaan : Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya, *Jurnal MIMBAR HUKUM*, Edisi Khusus, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

----------, 2008, *Tanah Dalam Persepektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah.*

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah.*

Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang *Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.*

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang *Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang *Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.*