

BAB III

PROSES PERMOHONAN HAK GUNA BANGUNAN BEKAS TANAH NEGARA MENJADI HAK MILIK

3.1 Asal Muasal Terjadinya Hak Guna Bangunan

3.1.1 Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya Hak Guna Bangunan ini diatur dalam pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku tanah, sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat (Pasal 22 dan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996)

A. Hak Guna Bangunan Atas Tanah

Hak Pengelolaan Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang HPL, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah, sebagai tanda bukti diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (Pasal 22 dan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

B. Hak Guna Bangunan Bekas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan Bekas Tanah Negara ini terjadi melalui keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang kemudian diubah dalam Pasal 4, Pasal 8, dan Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Tertentu. Tata cara terjadinya HGB ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut "PPAT"). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah (Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Dalam proses untuk permohonan peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, pemohon diharuskan melengkapi dokumen persyaratan yang terdiri dari :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Sertifikat asli
5. IMB atau Surat Keterangan Rumah Tempat Tinggal dari Lurah setempat
6. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

3.1.2 Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut "PPAT"). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah (Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

A. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Pengelolaan

HGB ini terjadi melalui keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 2013 dan prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

HGB ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat HGB (Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996).

Hak Guna Bangunan Tanah Pengelola terjadi sejak didaftarkannya pada kantor Pertanahan, hak guna bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan dengan keputusan pemberian hak yang dikeluarkan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan. Jangka waktu yang diberikan untuk pertama kali paling lama 30 tahun,

dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun atas permohonan pemegang hak setelah mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, dan sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat. Hapusnya hak membuat tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.

3.2. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

3.2.1 Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berhak:

- a. Menguasai dan menggunakan 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.

3.2.2 Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Pasal 30 dan pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:¹

¹ “Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Di Kabupaten Sleman”, jurnal Hukum, 2017, hlm.4

- 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 hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang hak milik sesudah hak bangunan itu hapus;
- e. Menyerahkan sertifikat 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.

3.3. Sifat-Sifat dan Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan

Sifat-sifat yang dimiliki oleh Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut:

- 1) Jangka waktunya terbatas, HGB memiliki jangka waktu maksimal 30 tahun namun dapat diperpanjang maksimal

20 tahun. Apabila dalam jangka waktu termasuk perpanjangan sudah habis dan yang bersangkutan masih menghendaki tanah tersebut, maka harus mengajukan permohonan baru.

- 2) Hak Guna Bangunan dapat dibebani dengan hak tanggungan, tetapi tidak bisa dibebani dengan hak atas tanah yang lain.

Adapun yang menjadi ciri-ciri yang hak guna bangunan antara lain :

- 1) Hak Guna Bangunan dapat dikategorikan sebagai hak yang kuat, tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan dari pihak lain, sehingga Hak Guna Bangunan harus didaftarkan.
- 2) Jangka waktunya terbatas, suatu saat pasti berakhir.
- 3) Dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan.
- 4) Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan jual beli, tukarmenukar, hibah, dan pewarisan.
- 5) Dapat dilepaskan hingga menjadi tanah Negara.
- 6) Hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan.

3.3.1 Hak Guna Bangunan Yang Masih dan Sudah Habis Masa Berlakunya

Terhadap Hak Guna Bangunan yang masih berlaku maka pemilik hak dapat memanfaatkan tanah tersebut sebagaimana mestinya. Namun pemegang Hak Guna Bangunan tidak memiliki kendali penuh atas tanah tersebut karena tanah tersebut jika akan dilakukan perubahan fungsi harus sepersetujuan pemilik tanah.

Terhadap Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya maka pemilik hak harus melakukan pengosongan atau pembongkaran terhadap bangunan atau apapun yang berdiri di atas tanah tersebut. Dalam jangka waktu satu tahun, pemegang hak harus merampungkannya dan mengembalikan hak atas tanah tersebut kepada negara, pemegang hak milik, atau pemegang hak kelola. Namun apabila pemegang HGB akan melanjutkan pengelolaan tanah tersebut dapat melakukan perpanjangan selama 20 tahun.

3.4. Perbedaan Hak Guna Bangunan dan Hak Milik

Kendati memiliki kesamaan sebagai hak atas tanah namun Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Milik memiliki perbedaan yang mana juga bisa menjadi kekurangan atau kelebihan. Perbedaan tersebut antara lain :

1. Penguasaan

Jika dilihat dari segi penguasaannya, ketika pemilik hak atas tanah memiliki aset properti dengan status SHM maka yang bersangkutan sebagai pemilik memiliki kuasa penuh atas tanah dan juga bangunan

di atasnya. Akan tetapi berbeda jika pemilik hak memiliki aset dalam bentuk HGB yang mana penguasaan hanya dalam bentuk bangunan saja atau tanpa tanah.

2. Jangka waktu

Jika dilihat dari jangka waktunya, untuk SHM keabsahan kepemilikan bisa berlaku selamanya atau tidak perlu lagi untuk memperpanjang sertifikat hak milik tersebut.

Namun berbeda dengan HGB atau hak guna bangunan yang mana perlu diperpanjang karena hanya berlaku sampai jangka waktu tertentu saja.

3. Kedudukan

Ketika pemilik ingin membeli aset dengan SHM maka kedudukannya dalam transaksi jual beli akan lebih tinggi. Hal ini dikarenakan SHM memiliki tingkat yang lebih tinggi dibandingkan dengan HGB.

Sedangkan untuk HGB memiliki kedudukan transaksi yang terbilang cukup rendah dibandingkan dengan SHM.

4. Aset jangka panjang dan jangka pendek

Perbedaan HGB dan SHM yang selanjutnya adalah lahan SHM yang akan lebih cocok jika digunakan sebagai aset investasi jangka panjang. Namun berbeda dengan HGB yang biasanya lebih cocok untuk aset jangka pendek atau aset jangka menengah.

5. Jaminan

Biasanya ketika pemilik hak akan mengajukan kredit, maka pihak bank atau pemberi pinjaman akan meminta Anda untuk memberikan jaminan kebendaan juga. Aset dengan status SHM biasanya akan lebih bisa dan mudah dijadikan jaminan untuk pinjaman. Berbeda dengan aset dalam bentuk HGB yang sulit bahkan tidak bisa dijadikan jaminan bahkan jika sudah mencantumkan contoh sertifikat hak guna bangunan.

3.4.1. Kelemahan Pemegang Hak Guna Bangunan

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa HGB dapat terjadi pada tanah yang dikuasai oleh negara atau milik orang lain. Sedangkan pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan HGB adalah tanah negara, Tanah Pengelolaan, atau Tanah Hak Milik. Yang dapat memiliki HGB sebagaimana yang diatur oleh Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996 adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Apabila subjek HGB tidak dapat memenuhi syarat sebagai WNI atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HGB tersebut pada hak lain yang dapat memenuhi syarat. Bila ini juga tidak dapat dilakukan, maka HGB dapat terhapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah yang dimiliki oleh negara.

Ketentuan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan berbunyi sebagai berikut:

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.

Ketentuan tentang pendaftaran Hak Guna Bangunan, dapat dilihat dalam rumusan 38 Undang-undang Pokok Agraria, yang menentukan :

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.

Pasal di atas bermaksud bahwa baik pemberian hak maupun peralihan hak harus segera didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum.

3.4.2. Pemegang Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 36 Ayat (1) UUPA, yang dapat memegang Hak Guna Bangunan ialah:

1) Warga Negara Indonesia

Hak Guna Bangunan hanya boleh dimiliki oleh WNI saja, sedangkan orang asing tidak dapat mempunyai Hak Guna Bangunan.

2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan hanya badan-badan yang sama seperti ketentuan tentang badan hukum yang menjadi subyek hukum hak milik. Dalam Pasal 36 Ayat (2) orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat.

Dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Hal ini

berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam waktu satu tahun, maka hak itu hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain akan dipindahkan.

3.5. Beberapa Dasar Terjadinya Hak Guna Bangunan

Terjadinya HGB berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. HGB Atas Tanah Negara

HGB ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Permen Agraria Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

HGB ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Sebagai tanda bukti haknya

diterbitkan sertifikat (Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996).

2. HGB Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan yang selanjutnya disebut sebagai HPL, bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Akan tetapi, HPL adalah sebagian dari tanah negara yang kewenangan pelaksanaan hak menguasai negara yang dilimpahkan kepada pemegang HPL. Di dalam UUPA, tidak secara eksplisit mengatur tentang HPL. HPL ini tersirat dalam Pasal 2 Ayat 4 UUPA yang berbunyi "Hak Menguasai Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut peraturan Pemerintah". Hal ini berimplikasi bahwa hakekatnya bukan hak atas tanah gempilan dari Hak Menguasai Negara. HPL tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Namun, di atas HPL itu dapat diberikan hak atas tanah, HGB / Hak Pakai dengan surat perjanjian penggunaan tanah. HGB atau Hak Pakai atas HPL dapat dialihkan kepemilikannya dan dibebani dengan Hak Tanggungan asal persetujuan HPL.

Subye HPL antara lain, instansi Pemerintah, BUMN/BUMD, PT Persero, Badan Otorita, dan Badan-Badan Hukum Pemerintah lainnya yang dtunjuk Pemerintah.

3. HGB Atas Tanah Hak Milik

HGB ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik 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 (Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996).

3.5.1. Kewenangan Perubahan HGB Bekas Tanah Negara Menjadi Hak Milik

Peralihan hak atas tanah tidak dapat dibuat di hadapan Kepala Desa secara bawah tangan namun harus dibuat dengan meghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat oleh Kepala BPN RI.

Ketentuan mengenai kewajiban pembuatan akta, peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 Peraturan Permerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi : “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan

pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut Pejabat).” Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) adalah sebagai berikut:

1. Jual-beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak tanggungan.

Pasal (21 dan 30) UUPA menyebutkan bahwa dalam membuat akta harus diteliti lebih dulu, apakah si penjual betul-betul orang yang berhak atas tanah itu atautkah si pembeli tergolong orang yang berhak juga atas tanah tersebut. Sebelum Pejabat, membuat akta peralihan hak atas tanah harus diperlihatkan lebih dulu sertifikat tanah yang bersangkutan, bila tanah itu telah didaftarkan atau dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah, maka sebagai pengganti sertifikat tanah harus dibuatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Agraria setempat, bahwa

tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Akta harus ditandatangani oleh semua pihak Pejabat dan Saksi-saksi.²

3.5.2 Hambatan Tidak Diperpanjang/Diperbaharuinya Pemegang Hak Guna Bangunan

Masyarakat biasanya belum memiliki sertifikat hak atas tanah tidak pernah melakukan pengurusan sertifikat hak atas tanah karena dipengaruhi oleh faktor pengetahuan dan pemahaman hukum, biaya administrasi, serta belum adanya sosialisasi dari pemerintah yang terkait tentang pengurusan sertifikat hak atas tanah dan faktor-faktor lain yang menyangkut urusan pribadi. Biasanya, masyarakat kurang mengetahui tentang pengetahuan hukum, pemahaman hukum, sikap hukum dan pola perilaku hukum masyarakat, maka dapat dikatakan indikator kesadaran hukum masyarakat dalam memperoleh sertifikat hak atas tanah belum memenuhi empat indikator kesadaran hukum atau masih rendah. Hal ini dapat dilihat kurangnya beberapa aspek indikator pengetahuan hukum masyarakat, indikator pemahaman hukum masyarakat, indikator sikap hukum masyarakat dan, indikator pola perilaku hukum masyarakat khususnya masyarakat yang belum memiliki sertifikat. Masyarakat yang tidak memiliki sertifikat hak atas tanah perlu mendapatkan perhatian lebih dari pihak pemerintah Kelurahan maupun pihak pemerintah yang menangani persoalan ini

² Achmad Ali Chomzah, hlm. 24, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta

yang berkaitan dengan masalah agraria. Karena sebagian masyarakat yang belum memiliki sertifikat benar-benar tidak mengetahui proses-proses yang berkaitan dengan tata cara dan tujuan dalam memperoleh sertifikat hak atas tanah.

Dalam keinginan masyarakat untuk meningkatkan hak atas tanahnya juga turut dipengaruhi oleh faktor kurangnya pengetahuan hukum masyarakat mengenai bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah sehingga masyarakat beranggapan bahwa bukti kepemilikan atas tanah bukanlah yang penting. Selain itu, kurangnya pemahaman hukum masyarakat dalam mengurus sertifikat hak atas tanah seringkali menjadi hambatan bagi masyarakat karena ketidaktahuan dan alur pendaftaran yang harus dijalani membuat masyarakat akhirnya enggan untuk mendaftarkan tanah tersebut. Kemudian faktor ekonomilah yang biasanya menjadi alasan terkuat masyarakat untuk tidak mendaftarkan tanahnya. Biaya yang menurut mereka cukup mahal untuk menerbitkan sertifikat tersebut.

3.5.3 Akibat Hukum Apabila Hak Guna Bangunan Tidak Diperpanjang/Tidak Diperbaharui/Ditingkatkan

Pada saat haknya atas tanah tersebut habis dan tidak diperpanjang / diperbaharui / ditingkatkan, maka bekas pemegang hak tersebut harus membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kembali kepada Negara dalam

keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapus haknya. Pembongkaran dilaksanakan atas biaya bekas pemegang hak. Apabila bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya masih diperlukan, maka akan diberi ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden kepada bekas pemegang hak. Apabila bekas pemegang hak melakukan kelalaian dalam memenuhi kewajiban, maka bangunan dan benda-benda yang berada di atas tanah bekas hak itu akan dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang hak tersebut. Hak yang telah hapus dan berakhir jangka waktunya yang diberikan di atas tanah Negara, Negara tidak serta merta secara langsung mengambil alih penguasaan hak atas tanah dimana Hak guna bangunan diberikan. Bekas pemegang hak masih diberikan kesempatan untuk memperbaharui haknya dengan cara mengajukan permohonan pembaharuan hak. Sesuai dengan prosedur yang sudah diatur dalam ketentuan PMNA/KA BPN No. 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.³

3.6. Syarat Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara Sesuai Dengan Ketentuan PMNA/KA BPN No. 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak-Hak atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan, (Jakarta: Kencana, 2004), h. 202

Di dalam ketentuan PMNA/KA BPN No. 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah tepatnya diatur di dalam Pasal 54 bahwa syarat permohonan Hak Milik yang berasal dari tanah negara sebagai berikut syarat permohonan Hak Milik yang berasal dari Tanah Negara meliputi:

Tentang Pemohon wajib melengkapi identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan, dalam hal Pemohon badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah wajib memiliki akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan serta Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS)/Tanda Daftar Perusahaan (TDP)/Tanda Daftar Yayasan (TDY) juga memiliki surat keputusan penunjukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, untuk badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah; dan/atau izin perolehan tanah;

Tentang tanahnya : wajib memiliki dasar penguasaan atau alas haknya berupa: sertipikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, surat penunjukan atau pembelian kaveling, surat bukti pelunasan tanah dan rumah dan/atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya; atau dalam hal bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf dan tidak ada maka penguasaan

fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu, wajib ada Peta Bidang Tanah menyertakan bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada dilampiri surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan Tanah Negara juga tanah tersebut telah dikuasai secara fisik dan penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, perolehan tanah dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata di kemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab sepenuhnya yang bersangkutan dan tidak akan melibatkan Kementerian disamping itu, tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa dan tidak terdapat keberatan dari pihak Kreditur dalam hal tanah dijadikan/menjadi jaminan sesuatu utang, tanah tersebut bukan aset Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah atau aset BUMN/BUMD, tanah yang dimohon berada di luar kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan

gambut juga bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air; dan bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum baik sebagian atau seluruhnya.

Syarat permohonan Hak Milik yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan meliputi:

mengenai Pemohon, wajib melengkapi identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan, dalam hal Pemohon badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah maka harus memiliki akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS)/Tanda Daftar Perusahaan (TDP)/Tanda Daftar Yayasan (TDY); surat keputusan penunjukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, untuk badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah; dan d) izin perolehan tanah;

Tentang tanahnya wajib memiliki surat persetujuan pemberian Hak Milik atas bagian tanah Hak Pengelolaan dari pemegang Hak Pengelolaan atau keputusan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang transmigrasi, untuk tanah Hak Pengelolaan transmigrasi, Peta Bidang

Tanah, bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada.

3.6.1. Proses Penyelesaian Permohonan HGB Yang Berasal Dari Bekas Tanah Negara Sesuai Ketentuan PMNA/KA BPN Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Penjelasan mengenai HGB dan Hak Milik diatas menjadi alasan kuat kenapa pemilik hak atas tanah harus meningkatkan status hak tanah tersebut. Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh sedangkan HGB dibatasi oleh waktu tertentu. Artinya jika tidak ditingkatkan statusnya, maka hak tersebut bisa dihapus seiring dengan waktu. Hak Milik bisa menjadi induk dari HGB, dengan kata lain, bahwa HGB bisa saja ada di atas hak milik. Hukum agrarian mengenal asas pemisahan horizontal yaitu asas yang memisahkan kepemilikan hak atas tanah dengan hak guna bangunan. Mengingat perumahan tempat dilakukan pengabdian, status hak atas tanahnya adalah HGB, maka salah satu solusi yang kami berikan agar masyarakat setempat meningkatkan status hak guna bangunan menjadi hak milik.

Dalam permohonan peningkatan status hak atas tersebut, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain adalah:

1. Fotokopi KTP Pemohon.

2. Fotokopi Kartu Keluarga
3. Surat Kuasa jika dikuasakan.
4. Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir.
5. Sertifikat HGB.
6. Fotokopi IMB.

Selain syarat-syarat di atas, maka yang tidak kalah pentingnya adalah bahwa HGB tersebut tidak diikat dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan diatur di dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 mengatur lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Lembaga jaminan hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Adapun definisi dari hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain. Apabila HGB tersebut diikat dengan Hak Tanggungan, maka ada persyaratan tambahan yaitu harus ada surat persetujuan dari kreditor selaku pemegang hak tanggungan.

Selanjutnya apabila persyaratan di atas telah terpenuhi maka pemilik hak dapat mengajukan permohonan peningkatan hak dengan tata cara sebagai berikut :

1. Mendatangi Kantor BPN Pertanahan di daerah dimana tanah tersebut berada.
2. Menyerahkan berkas permohonan kepada petugas yang ditunjuk untuk memeriksa kelengkapan berkas permohonan berdasarkan daftar elengkapan persyaratan.
3. Dalam hal permohonan berupa perpanjangan hak atas tanah maka hanya dapat diterima sepanjang jangka waktu hak atas tanah belum berakhir.
4. Dalam hal masih terdapat kekurangan persyaratan berkas permohonan maka diberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi.
5. Setelah berkas permohonan dinyatakan lengkap, pemohon diberikan tanda penerimaan dokumen persyaratan dan surat perintah setor.

Mengenai biaya pendaftaran perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud di atas dapat diajukan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh kementerian. Dalam hal berkas permohonan berupa dokumen elektronik oleh

instansi yang berwenang, maka dokumen elektronik dapat diakses melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pemohon bertanggung jawab secara perdata dan pidana atas keabsahan dan kebenaran materiil berkas permohonan termasuk surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang diajukan.