Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum
Vol. 18, No. 1, 2019

Artikel Hasil Penelitian



PROSES PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK

Shofi Nur Fajriana Kusuma**
**Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. Email: fajriana@gmail.com

Info Artikel

Keywords:
Building Rights, Registration, Land

Kata kunci:
Hak Guna Bangunan, Pendaftara, Tanah

Abstract

The problems examined in this task are how the granting of building use rights / use rights over Private Property land and how the Registration of Building Use Rights / Use Rights on Private Property Rights. In connection with this problem, this task aims to determine the granting of building rights / use rights over land as well as the process of Registration of Building Use Rights / Use Rights on Private Land. The method used in this task is the method of data collection that is, literature study and data analysis methods namely data collection, data editing, data verification. The results of the study show that the process of granting Building Use Rights / Use Rights over Private Property Rights begins with the making of an agreement between the land owner and the prospective holder of the relevant land rights. The agreement, in accordance with the provisions of Article 37 letter b of the BAL must be in the form of authentic and contained in the PPAT deed entitled: Deed of Granting Building Use Rights / Use Rights on Owned Land.

Abstrak

Permasalahan yang dikaji dalam tugas ini adalah bagaimana pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas tanah Hak Milik serta bagaimana Pendaftaran Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Berkaitan dengan masalah tersebut, tugas ini bertujuan untuk mengetahui pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas tanah serta proses Pendaftaran Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Metode yang digunakan dalam Tugas ini adalah metode pengumpulan data yaitu, studi pustaka dan metode analisis data yaitu pengumpulan data, pengeditan data, verifikasi data. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa proses pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik diawali dengan pembuatan perjanjianantara pemilik tanah dengan calon pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Perjanjian tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 huruf b UUPA haruslah berbentuk otentik dan dituangkan dalam akta PPAT yang berjudul: Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan faktor penting dalam kehidupan manusia. Dalam ruang lingkup agraria,tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan mengatur salah satu aspeknya yaitu dalam pengertian yuridis yang disebut Hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu " Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-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."Dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi,sedangkan Hak Atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi,yang terbatas,berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis yang berbatas dimensi tiga yaitu panjang, lebar, tinggi yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.[1]

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang diatasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hokum lain yang lebih tinggi.[2] Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah.Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi tolak ukur pembeda diantara hak-hak atas tanahyang diatur dalam Hukum Tanah. Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional adalah:[3]

a. Hak bangsa Indonesia atas tanah.
b. Hak menguasai dari Negara atas tanah.
c. Hak ulayat masyarakat Hukum Adat.
d. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret,beraspek public dan privat,yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis,hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapnya. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dikenal dengan sebutan rechts cadaster/legal cadaster dan kepastian hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka fihak-fihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atas kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya.[4]

Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang rechts cadaster adalah fiscal cadaster yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan

[1] L Kajoko, Zaidah Nur Rosidah, and I.G.A.K. Rachmi Handayani, 'Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah', *Bestuur*, 7.1 (2019), 1–14 <https://jurnal.uns.ac.id/bestuur/article/view/42694>.

[2] Zuman Malaka, 'Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indonesia , Hukum Adat Dan Hukum Islam Pendahuluan Makna Tanah Bagi Manusia Tidak Terbantahkan . Ia Kelangsungan Hidup Umat Manusia . Hubungan Manusia', 21.1 (2018).

[3] Fakultas Hukum and Universitas Udayana, 'Pengaturan Hukum Terhadap Penataan Ruang Di Kota Denpasar Dalam Mengimplementasikan Fungsi Sosial Tanah Dari Perspektif Agraria', 2011, 1–5.

[4] Zainuddin Zainuddin and Zaki Ulya, 'Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh', *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 13.1 (2018), 139–52 <https://doi.org/10.33059/jhsk.v13i1.699>.

surat sebagai tanda bukti pembayaran pajak atas tanah yang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Hak Guna Bangunan (HGB) perlu dipahami secara lengkap, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun hal ini dijelaskan dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA). Dari penjelasan dalam Undang-undang Pokok Agraria maka yang dipunyai oleh pemegang hak sangatlah terbatas oleh karena didirikan diatas tanah yang bukan haknya, jadi hanya terjadi sepanjang waktu tertentu.[5]

Asal tanah HGB dijelaskan dalam Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa HGB terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Pasal 21 Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah tanah negara,tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik. Berbeda halnya dengan Hak Milik yang haknya adalah terpenuh diantara hak-hak atas tanah. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial.[6] Sifat khas dari Hak Milik ialah "Hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh". Hak yang tidak mempunyai ciri yang tiga itu sekaligus bukanlah Hak Milik. Turun-temurun, artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat, menunjukkan jangka waktunya yang tidak terbatas. Berlainan dengan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya tertentu. Terpenuh, artinya Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang mempunyai,yang paling luas jika dibandingkan dengan yang lain.[7] Hak Milik atas tanah yang dimiliki perseorangan WNI dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah.Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain,penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.[8]

Pemberian hak milik untuk rumah tinggal dapat dilakukan melalui proses peningkatan hak atas tanah yaitu pemberian Hak Milik dari yang masih berstatus Hak Guna Bangunan, tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut harus dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dengan luas kurang dari 600 meter persegi, masih menguasai tanah, dan memiliki Hak Guna Bangunan yang masih berlaku atau sudah habis masa berlakunya. Kemudian apabila habis jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, dan pemegang hak atas tanah tidak melakukan proses pembaharuan lagi, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara. Untuk itu pemegang hak harus selalu memperhatikan pembaharuan Hak Guna Bangunannya lagi.[9] Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah, dikenal Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Milik (HM atas tanah). Pemberian HGB di atas HM diartikan, yang mempunyai tanah-tanah HM, dapat bekerja sama dengan pihak lain (investor) melalui suatu perjanjian permulaan pemberian HGB di atas HM atau sewa-menyewa yang memuat kesepakatan

[5] Liana E Susanti, 'Economic Law Creation Beautiful Global Indonesia', *Bestuur*, 7.1 (2019), 47–53 <https://jurnal.uns.ac.id/bestuur/article/view/42701>.

[6] Agung Basuki Prasetyo, 'Mengenal Karateristik Pengaturan Tanah Bengkok Di Indonesia', *Law, Development and Justice Review*, 1.1 (2018), 97–104 <https://doi.org/10.14710/ldjr.v1i1.3821>.

[7] Effendi Perangin, *Op.Cit*, hal. 237

[8] Agung Basuki Prasetyo, 'Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum', *Administrative Law and Governance Journal*, 1.3 (2018), 259–67 <https://doi.org/10.14710/alj.v1i3.259-267>.

[9] I Ketut Sudantra, 'Implikasi Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 Terhadap Kedudukan Tanah Milik Desa Pakraman', *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 7.4 (2018), 546 <https://doi.org/10.24843/jmhu.2018.v07.i04.p09>.

kedua belah pihak bahwa di atas tanah HM yang diperjanjikan tersebut akan dibebani/diberikan HGB.

PEMBAHASAN

Proses Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

Menurut Pasal 24 PP No 40 Tahun 1996, pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik terjadi pada saat dibuatnya akta pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik oleh PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Bentuk Akta PPAT dibuat dalam Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997. Peraturan Perundang-undangan ini sebetulnya mengamanatkan bahwa untuk tata cara pemberian dan pendaftaran pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Namun sampai saat aturan tersebut belum juga ada sehingga dalam pelaksanaannya sering menimbulkan permasalahan.[10] Menurut Pasal Pasal 120 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997,pembebanan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat oleh pemegang hak milik atau penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan melampirkan:[11]

a. Surat permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik;
b. Sertifikat Hak Milik yang dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
c. Akta PPAT bersangkutan;
d. Identitas penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
e. Surat kuasa tertulis dari pemohon, apabila permohonan tersebut diajukan oleh orang lain;
f. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
g. Bukti pelunasan pembayaran PPh.

Pendaftaran pembebanan hak tersebut dicatat dalam buku tanah hak atas tanah pada kolom yang telah disediakan. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dibuatkan buku tanah, surat ukur tersendiri, dan diterbitkan sertifikatnya atas nama pemegang haknya. Ada empat akta menjadi dasar hukum dari hubungan antara pemegang HGB dan Hak Milik adalah sebagai berikut:[12]

a. Akta Sewa Menyewa

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik ada yang melandasi perjanjian awalnya dengan sewa menyewa. Sedangkan ada juga yang langsung menggunakan perjanjian pendahuluan pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik. Ada juga yang hanya menggunakan sewa-menyewa saja sebagai dasar pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atas tanah. Akta ini memuat pasal yang pada intinya menjelaskan bahwa penyewa boleh memohonkan Hak Guna Bangunan seluas yang disewakan dan dengan masa yang tidak melebihi batas habis sewa menyewanya.

Konsekuensi dari pasal tersebut adalah pemegang Hak Milik bersedia meminjamkan sertifikat asli dari tanah yang disewakan tersebut untuk permohonan Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik. Akta ini dibuat dengan bentuk akta notariil. KUH Perdata didalamnya tidak

[10] Sherley Veralin Kamurahan, Bobby J. V. Polii, and Charles R. Ngangi, 'Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara', *Agri-Sosioekonomi*, 14.1 (2018), 389 <https://doi.org/10.35791/agrsosek.14.1.2018.19608>.

[11] I.G.A.K. Rachmi Handayani, Lego Karjoko, and Abdul Kadir Jaelani, 'Model Pelaksanaan Putusan Mahkamah Konstitusi Yang Eksekutabilitas Dalam Pengujian Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia', *Bestuur*, 7.1 (2019), 36–46 <https://jurnal.uns.ac.id/bestuur/article/view/42700>.

[12] Kadek Agus Bram Rendrajaya, 'Pengaturan Hak Milik Atas Tanah Yang Dialihkan Untuk Kepentingan Umum Perspektif Perlindungan Pemilik', *Kertha Patrika*, 40.01 (2018), 37 <https://doi.org/10.24843/kp.2018.v40.i01.p04>.

menjelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau Notaris.

b. Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik

Perjanjian ini berisi mengenai dasar-dasar yang mengikat antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan. Sebagai salah satu dasar pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik. Berisikan mengenai jangka waktu, jumlah uang ganti rugi atas pemberian Hak Guna Bangunan tersebut dan janji-janji yang mengikat kedua belah pihak selama diberikannya Hak Bangunan atas tanah Hak Milik. Akta ini dibuat dengan bentuk akta notariil.

c. Akta Kuasa

Dalam akta sewa-menyewa maupun dalam akta perjanjian pendahuluan pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik atas tanah, ada klausul pasal yang menjelaskan kuasa dari pemegang tanah untuk memohonkan sertifikat Hak Miliknya diproses guna pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik nya tersebut. Namun jikalau pada akta sewa menyewa maupun pada akta perjanjian pendahuluan pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik atas tanah tidak dicantumkan klausul untuk pemberian kuasa dan pemilik dapat datang langsung menghadap pada pejabat yang berwenang maka akta kuasa ini tidak perlu untuk dibuat.

d. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik

Bentuk dan tata cara pengisian akta pemberian HGB di atas HM diatur dalam Pasal 96 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta ini dibuat sebagai landasan pokok pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Selain sebagai landasan pokok, proses pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik sudah dimulai pada saat akta ini di daftarkan pada Kantor Pertanahan yang berwenang.

Proses pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik diawali dengan pembuatan perjanjian antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Perjanjian tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 huruf b UUPA haruslah berbentuk otentik dan dituangkan dalam akta PPAT yang berjudul: Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Sesuai dengan ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997), sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu mengecek keabsahan dari sertipikat Hak Milik yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan setempat.

Oleh karena perbuatan hukum pembebanan hak ini merupakan obyek Pajak Penghasilan (PPh) pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan obyek Bea Perolehan Hak atau Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka masing-masing pihak wajib membayar pajak-pajak dimaksud sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik dapat dilakukan terhadap seluruh tanah Hak Milik atau sebagian dari tanah Hak Milik, hal mana disepakati para pihak secara tegas dalam Akta PPAT. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas

Tanah Hak Milik tersebut memuat syarat-syarat yang disepati oleh para pihak, yakni : Jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.[13]

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (untuk selanjutnya disebut PP 40 Tahun 1996) menetapkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun,tidak ada perpanjangan waktu ,namun atas kesepaktan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan Akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.Jaminan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan untuk kepentingan penanaman modal,permintaan perpanjangan dan 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 dibyar sekaligus untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi.Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan (Pasal 28 PP No 40 tahun 1996).Sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Jangka waktu tersebut tidak dapat diperpanjang, akan tetapi atas kesepakatan antara para pihak, pembebanan hak tersebut dapat diperbaharui dengan pembuatan akta PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.Bentuk Akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Permen Agraria/ Kepala BPN No.3 tahun 1997.[14]

Permasalahannya, dengan jangka waktu terbatas dan tidak dapat diperpanjang, apakah pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik menguntungkan bagi para investor/penanam modal, baik lokal maupun asing.Bandingkan dengan jangka waktu untuk tanah Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat diperpanjang dan diperbaharui haknya. Dan khusus untuk kepentingan penanaman modal, Pasal 28 juncto Pasal 48 PP 40 Tahun 1996 menetapkan, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai. Dan dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi.[15]

Hal ini berarti investor dapat memperoleh jaminan kepastian hukum atas jangka waktu penggunaan tanah Hak Guna Bangunan selama 80 tahun dan untuk tanah Hak Pakai selama 70 tahun dengan pembayaran uang pemasukan sekaligus di muka.[16]

1. Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut memberi hak kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik yang menjadi obyek pemberian hak sampai berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut.
2. Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut tetap membebani Hak Milik yang bersangkutan, walaupun Hak Milik itu telah beralih atau dialihkan oleh pemegang Hak Milik kepada pihak

[13] Handayani, Karjoko, and Jaelani.

[14] Febry Wulandari and W Waluyo, 'Efektivitas Pemanfaatan Dana Bagi Hasil Cukai Hasil Tembakau Dalam Bidang Kesehatan Di Kota Surakarta Tahun 2018', *Jurnal Bestuur*, 7.1 (2019).

[15] Kamurahan, Polii, and Ngangi.

[16] Fahmi Charish Mustofa, Trias Aditya, and Heri Sutanta, 'Sistem Informasi Pertanahan Partisipatif Untuk Pemetaan Bidang Tanah: Sebuah Tinjauan Pustaka Komprehensif', *Majalah Ilmiah Globe*, 20.1 (2018), 1 <https://doi.org/10.24895/mig.2018.20-1.702>.

lain, dan pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut tetap dapat melaksanakan haknya sampai jangka waktu Hak Guna Bangunan/Hak Pakai itu berakhir.

3. Dalam melaksanakan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut, pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tidak diperbolehkan menghilangkan tanda-tanda batas pada tanah Hak Milik yang menjadi obyek pemberian hak dan tidak boleh membangun bangunan yang melintasi batas obyek pemberian hak.
4. Dalam melaksanakan pembangunan, pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai wajib memenuhi segala ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendirian bangunan dan rencana tata ruang wilayah serta wajib memiliki ijin-ijin yang disyaratkan.
5. Pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku menjadi tanggung jawab pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang bersangkutan.
6. Pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai akan memelihara dan mengelola bangunan, termasuk benda-benda serta sasarannya dengan sebaik-baiknya, dan apabila ternyata ditelantarkan, maka yang bersangkutan menyerahkan dan memberi kuasa kepada pemegang Hak Milik untuk mengelola dan memeliharanya hingga jangka waktu pemberian haknya berakhir.
7. Pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tidak diperkenankan menjual dan/atau dengan cara apapun mengalihkan hak yang diperolehnya dan/atau bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, tanpa terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik.
8. Pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak diperkenankan untuk mengagunkan/menjaminkan hak yang diperolehnya dan/atau bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, tanpa terlebih dahulu memperolehpersetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik.
9. Khusus untuk Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sekalipun dalam Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) termasuk obyek hak tanggungan, namun karena hingga saat ini belum ada Peraturan Pemerintah yang mengaturnya lebih lanjut, sehingga belum bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Kewenangan PPAT dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemer intah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan di jadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah Hak Milik.[17] Berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerint ah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah menjelaskan bahwa akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik dibuat oleh PPAT kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan.[18]

[17] Ria Fitri, 'Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah', *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20.3 (2018), 421–38 <https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11380>.

[18] Ahmad Dwi Nuryanto, 'Problem Penyidikan Tindak Pidana Pencucian Uang Yang Berasal Dari Predicate Crime Perbankan', *Bestuur*, 7.1 (2019), 54 <https://doi.org/10.20961/bestuur.v7i1.43437>.

PPAT secara tegas memiliki kewenangan dalam hal pembuatan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. PPAT melahirkan produk hukum Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik yang diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Pemberian HGB diatas tanah hak milik wajib didaftarkan dan mempunyai sertifikat HGB diatas hak milik untuk pembuktian kepemilikan dan kepentingan pihak ketiga.Peralihan hak (termasuk kewenangan untuk memindahkan hak) kepada pihak ketiga haruslah dengan jelas dinyatakan di dalam akta pemberian HGB, sehingga mengikat diantara pemberi hak (pemegang hak milik) dan penerima hak (pemegang HGB) sepanjang untuk kepentingan pemegang HGB yaitu mendirikan bangunan dan menggunakannya sesuai peruntukannya dan memperoleh manfaat ekonomis dari kebendaan bangunan tersebut.[19]

Hal yang terpenting dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik adalah kewenagan dan kecakapan obyek tanah yang diberikan yang dasarnya adalah Akta pemberian HGB termasuk peralihannya. Peralihan hak dan pemanfaatannya terletak pada kecermatan PPAT dalam menuangkan kesepakatan para pihak terutama dikaitakan dengan jangka waktu yang diberikan.

Kewenangan Notaris Terhadap Kewenangan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Kewenangan Notaris terhadap kewenangan PPAT dalam proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik yaitu Notaris hanya berwenang sebatas membuat Akta Perjanjian Pendahuluan Pember ian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar langsung untuk mendaftar ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten. Lahirnya Akta Perjanjian Pendahuluan ini disebabkan oleh tidak adanya kepastian serta perlindungan hukum saat adanya jeda waktu yang cukup lama ya itu antara ketika uang imbalan sudah lunas dengan belum terpenuhinya syarat pembuatan Akta PPAT untuk pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Maka dari itu Akta ini merupakan akta awal sebagai jembatan untuk selanjutnya dibuatkan akta PPAT yang nantinya dapat digunakan sebagai dasar untuk mendaftar ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat . Notaris sebagai pejabat harus melindungi para pihak dalam melakukan perbuatan hukum. Sehingga dengan lahirnya Akta tersebut,Notaris dapat memberikan kepast ian berupa alat bukti yang sempurna serta memberikan perlindungan hukum kepada para pihak guna mencegah timbulnya sengketa terhadap perbuatan hukum yang dilakukannya.[20]

Kewenangan Notaris untuk membuat akta-akta mengenai pertanahan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f adalah merupakan kewenangan khusus karena mengenai perbuatan hukum tertentu. Kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan adalah selama dan sepanjang bukan merupakan akta pertanahan yang selama ini telah menjadi kewenangan PPAT. Berdasarkan batasan kewenangan yang termaktub dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, maka Notaris berwenang untuk membuatakta-akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu dalam bentuk semua perjanjian, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain. Akta-akta tersebut seperti akta kelahiran dan akta kematian yang dibuat oleh Pejabat Kantor Catalan Sipil, risalah telang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, dan akta-akta

[19] C.D. Balenina, 'Partisipasi Masyarakat Dalam Pengelolaan Desa Sampah Mandiri Di Desa Kalisoro, Tawangmangu, Kabupaten Karanganyar', *Bestuur*, 7.1 (2019), 26–35 <https://doi.org/https://dx.doi.org/10.20961/bestuur.v7i1.28418>.

[20] Pembagian Tanah Pertanian and Pemerintah Daerah, 'Kertha Widya', 6.2 (2018), 98–118.

pemindahan hak atas tanah dan akta pembebanan hak atas tanah yang merupakan kewenangan dari PPAT.[21]

PENUTUP

Proses pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik diawali dengan pembuatan perjanjianantara pemilik tanah dengan calon pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Perjanjian tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 huruf b UUPA haruslah berbentuk otentik dan dituangkan dalam akta PPAT yang berjudul: Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Kewenangan PPAT dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik adalah , PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan di jadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah Hak Milik. Kewenangan Notaris terhadap kewenangan PPAT dalam proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik yaitu Notaris hanya berwenang sebatas membuat Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar langsung untuk mendaftar ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.

References

Balenina, C.D., 'Partisipasi Masyarakat Dalam Pengelolaan Desa Sampah Mandiri Di Desa Kalisoro, Tawangmangu, Kabupaten Karanganyar', *Bestuur*, 7.1 (2019), 26–35 <https://doi.org/https://dx.doi.org/10.20961/bestuur.v7i1.28418>

Fitri, Ria, 'Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah', *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20.3 (2018), 421–38 <https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11380>

Handayani, I.G.A.K. Rachmi, Lego Karjoko, and Abdul Kadir Jaelani, 'Model Pelaksanaan Putusan Mahkamah Konstitusi Yang Eksekutabilitas Dalam Pengujian Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia', *Bestuur*, 7.1 (2019), 36–46 <https://jurnal.uns.ac.id/bestuur/article/view/42700>

Hukum, Fakultas, and Universitas Udayana, 'Pengaturan Hukum Terhadap Penataan Ruang Di Kota Denpasar Dalam Mengimplementasikan Fungsi Sosial Tanah Dari Perspektif Agraria', 2011, 1–5

Kajoko, L, Zaidah Nur Rosidah, and I.G.A.K. Rachmi Handayani, 'Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah', *Bestuur*, 7.1 (2019), 1–14 <https://jurnal.uns.ac.id/bestuur/article/view/42694>

Kamurahan, Sherley Veralin, Bobby J. V. Polii, and Charles R. Ngangi, 'Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara', *Agri-Sosioekonomi*, 14.1 (2018), 389 <https://doi.org/10.35791/agrsosek.14.1.2018.19608>

Malaka, Zuman, 'Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indonesia , Hukum Adat Dan Hukum Islam Pendahuluan Makna Tanah Bagi Manusia Tidak Terbantahkan . Ia Kelangsungan Hidup Umat Manusia . Hubungan Manusia', 21.1 (2018)

Mustofa, Fahmi Charish, Trias Aditya, and Heri Sutanta, 'Sistem Informasi Pertanahan Partisipatif

[21] Rendrajaya.

Untuk Pemetaan Bidang Tanah: Sebuah Tinjauan Pustaka Komprehensif', *Majalah Ilmiah Globe*, 20.1 (2018), 1 <https://doi.org/10.24895/mig.2018.20-1.702>

Nuryanto, Ahmad Dwi, 'Problem Penyidikan Tindak Pidana Pencucian Uang Yang Berasal Dari Predicate Crime Perbankan', *Bestuur*, 7.1 (2019), 54 <https://doi.org/10.20961/bestuur.v7i1.43437>

Pertanian, Pembagian Tanah, and Pemerintah Daerah, 'Kertha Widya', 6.2 (2018), 98–118

Prasetyo, Agung Basuki, 'Mengenal Karateristik Pengaturan Tanah Bengkok Di Indonesia', *Law, Development and Justice Review*, 1.1 (2018), 97–104 <https://doi.org/10.14710/ldjr.v1i1.3821>

———, 'Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum', *Administrative Law and Governance Journal*, 1.3 (2018), 259–67 <https://doi.org/10.14710/alj.v1i3.259-267>

Rendrajaya, Kadek Agus Bram, 'Pengaturan Hak Milik Atas Tanah Yang Dialihkan Untuk Kepentingan Umum Perspektif Perlindungan Pemilik', *Kertha Patrika*, 40.01 (2018), 37 <https://doi.org/10.24843/kp.2018.v40.i01.p04>

Sudantra, I Ketut, 'Implikasi Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 Terhadap Kedudukan Tanah Milik Desa Pakraman', *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 7.4 (2018), 546 <https://doi.org/10.24843/jmhu.2018.v07.i04.p09>

Susanti, Liana E, 'Economic Law Creation Beautiful Global Indonesia', *Bestuur*, 7.1 (2019), 47–53 <https://jurnal.uns.ac.id/bestuur/article/view/42701>

Wulandari, Febry, and W Waluyo, 'Efektivitas Pemanfaatan Dana Bagi Hasil Cukai Hasil Tembakau Dalam Bidang Kesehatan Di Kota Surakarta Tahun 2018', *Jurnal Bestuur*, 7.1 (2019)

Zainuddin, Zainuddin, and Zaki Ulya, 'Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh', *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 13.1 (2018), 139–52 <https://doi.org/10.33059/jhsk.v13i1.699>