

## **BAB II**

# **TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANDUNG DALAM MENANGGULANGI PERMOHONAN HAK GUNA BANGUNAN YANG DIAJUKAN OLEH PT. PLN DESA JELEGONG DI KABUPATEN BANDUNG**

### **A. Hak Atas Tanah**

Negara adalah organisasi tertinggi yang memiliki kekuasaan atas tanah, yang dikenal sebagai hak menguasai negara atas tanah. Wewenang yang diberikan oleh hak menguasai negara atas tanah tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, Yaitu : (Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, 2017)

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Bersumber dari hak menguasai negara atas tanah melahirkan hak atas tanah. Hal ini disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: "Atas dasar hak menguasai negara atas tanah 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.”. Negara atas dasar hak menguasai berwenang menentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang per orang warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan, dan perkebunan. Hak atas tanah yang disebut-kan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA diperinci macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan 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.

Macam hak atas yang bersifat sementara ditetapkan dalam Pasal 53 ayat (1)

UUPA, yaitu:

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

Sri Hajati menyatakan bahwa jenis hak atas tanah berdasarkan Pasal 16 dan Pasal 53 dibedakan menjadi tiga kelompok, yaitu pertama, 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; kedua, hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang; dan ketiga, hak atas tanah yang bersifat sementara, macam haknya adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. (Hajati, 2005)

Macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

1) Hak atas tanah yang bersifat tetap.

Hak atas tanah yang bersifat tetap adalah hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau selama UUPA belum diganti dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang adalah hak atas tanah baru yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

3) Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak atas tanah yang berlaku untuk sementara waktu, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dari aspek asal tanahnya, hak atas tanah dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu:

1) Hak atas tanah yang bersifat primer.

Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah negara.

2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder.

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Jenis hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang; dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dalam peraturan perundang-undangan tentang pertanahan ditetapkan bahwa ada empat cara perolehan hak atas tanah, yaitu:

1) Penetapan Pemerintah.

Perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Bentuk Penetapan Pemerintah dalam perolehan hak atas tanah di sini adalah Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

2) Ketentuan undang-undang (Penegasan Konversi).

Perolehan hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang melalui permohonan penegasan konversi yang berasal tanah bekas milik adat.

3) Peralihan hak.

Perolehan hak atas tanah dalam bentuk beralih melalui pewarisan, dan dalam bentuk dialihkan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), lelang.

4) Pemberian hak.

Perolehan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik dengan bukti Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT).

Dari aspek masa penguasaan tananya, hak atas tanah dibagi menjadi tiga, yaitu:

1) Hak atas tanah tidak berjangka waktu tertentu (berlaku selamanya).

Hak atas tanah ini adalah Hak Milik.

2) Hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu.

Hak atas tanah ini adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah negara,

Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, dan Hak Sewa Untuk Bangunan.

- 3) Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk pelaksanaan tugasnya.

Hak atas tanah in adalah Hak Pakai yang dikuasai oleh Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintahan Desa, perwakilan negara asing, perwakilan badan internasional, badan keagamaan, dan badan sosial.

Orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah (subjek hak atas tanah), yaitu:

- 1) Perseorangan
  - a) Warga negara Indonesia;
  - b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- 2) Badan hukum
  - a) Perseroan Terbatas (PT);
  - b) Yayasan;
  - c) Badan keagamaan;
  - d) Badan sosial;
  - e) Lembaga Negara;
  - f) Kementerian;
  - g) Lembaga Pemerintah Non-Kementerian;

- h) Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
- i) Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- j) Pemerintah Provinsi;
- k) Pemerintah Kabupaten/ Kota;
- l) Pemerintahan Desa;
- m) Badan Otoritas;
- n) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- o) Perwakilan negara asing;
- p) Perwakilan badan internasional. (Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, 2017)

## **B. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 35-40 UUPA. Pembahasan mengenai Dasar Hukum Pertanahan Indonesia ini diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dimana Agraria atau Ager (Bahasa Latin) yang berarti tanah atau sebidang tanah. (Fathoni, 2018). Di dalam UUPA ini menghasilkan perubahan dalam Hukum Agraria yang tidak merepresentasikan adanya Kepastian hukum bagi rakyat Indonesia, yang dimana jaminan mengenai kepastian dalam Agraria ini khususnya yang terdapat dalam bidang pertanahan yaitu: (Harsono, 2008)



- a. Hak Atas Tanah. Hak Guna Bangunan memberikan hak kepada pemegangnya untuk digunakan segala jenis bangunan di atas sebidang tanah yang untuknya hak tersebut diberikan dalam jangka waktu tertentu.
- b. Siapa pemilik tanah. Karena ini adalah haknya, maka ia perlu memahami secara pasti apa yang dapat dan tidak untuk dilakukan, yang mana pada dasarnya hanya menimbulkan akibat hukum yang di kehendaki jika dilakukan oleh pemiliknya.
- c. Tanah. Yang dipersoalkan di sini adalah yang benar, khususnya letak, luas, dan batas-batasnya. Kebutuhan akan hal ini muncul dari kenyataan bahwa pemilik akan membutuhkan perlindungan hukum.
- d. Hukum. Dalam artian berkaitan dengan pedoman untuk menentukan hak dan tanggung jawab pemilik.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sendiri ditekankan bahwa bangsa Indonesia berkeyakinan bahwa segala tanah, termasuk udara di atasnya dan air di bawahnya, adalah pemberian dari Sang Pencipta untuk digunakan untuk keperluan apapun yang berkaitan erat dengan pemanfaatan lahan tersebut, dalam batasan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundangan yang mengatur pemanfaatan tersebut.

Pendaftaran tanah adalah tugas negara yang dilaksanakan pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Sedangkan penelenggaraan pendaftaran tanah meliputi: (Aksinudin, 2022)

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan), serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan. Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat dua macam asas hukum, yaitu asas iktikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Sekalipun suatu negara menganut salah satu asas hukum/ sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada. Hal ini karena kedua asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan, sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri. (Aksinudin, 2022)

Hak atas tanah negara diberikan oleh pemerintah dalam bentuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan lain-lain. Tujuannya adalah agar tanah tersebut dikelola dan dimanfaatkan secara optimal.

Pemberian hak tersebut juga bertujuan agar pemegang hak tidak melantarkan tanah tersebut. Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat diberikan pada tanah negara adalah Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih mengenai Hak Guna Bangunan diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan di sini adalah Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

Pengertian Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diper-panjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Berdasarkan pengertian ini pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu tertentu.

Pasal 37 UUPA menetapkan bahwa tanah Hak Guna Bangunan dapat berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan asal tanah Hak Guna Bangunan, yaitu tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.

Pasal 36 ayat (1) UUPA juncto Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa yang dapat mempunyai (subjek) Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pasal 36 ayat (2) UUPA juncto Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan konsekuensi bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan, yaitu pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan. Apabila dalam jangka waktu satu tahun tidak dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain, maka Hak Guna Bangunan tersebut hapus karena hukum.

Pasal 22 sampai dengan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan cara terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya, yaitu:

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara.

Hak Guna Bangunan atas tanah negara terjadi dengan Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah.

Surat Keputusan Pemberian Hak wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Hak Guna Bangunan atas tanah negara terjadi sejak Surat Keputusan Pemberian Hak didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2) Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dengan Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota. Terjadinya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan.

Surat Keputusan Pemberian Hak wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Hak Guna Bangunan atas tanah negara terjadi sejak Surat Keputusan Pemberian Hak didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemilik tanah yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Hak Milik yang dibuat oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Hak Milik wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan untuk dicatat dalam buku tanah.

Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA menetapkan jangka waktu Hak Guna Bangunan adalah untuk pertama kali paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Pasal 25 sampai dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu Hak Guna Bangunan, yaitu:

1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara.

Hak Guna Bangunan atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan, adalah:

- a) Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.

2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Perpanjangan jangka waktu tau pembaruan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan atau pembaruan Hak Guna

Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

### 3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan jangka waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui haknya dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu Hak Guna Bangunan untuk kepentingan penanaman modal, yaitu untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan sekaligus dengan membayar 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 pembaruan Hak Guna Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.



Persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan, yaitu:

- 1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- 2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- 3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- 5) Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Fungsi sosial dalam Hak Guna Bangunan secara tersirat ditetapkan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu: *"Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna*

*Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air tau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu".*

Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan hak pemegang Hak Guna Bangunan, yaitu: "Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan menggunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya".

Pasal 40 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu:

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Karena pemegang haknya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan dijabarkan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu:

- 1) Hak Guna Bangunan hapus karena:
  - a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
  - b) Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan tau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena:
    - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak, dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 32;
    - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
    - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
  - c) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  - d) Dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961;
  - e) Ditelantarkan;
  - f) Tanahnya musnah;

- g) Karena pemegang haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan (ketentuan Pasal 20 ayat (2)).

Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan akibat hukum hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu:

- 1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara;
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan;
- 3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengalihkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Konsekuensi hapusnya Hak Guna Bangunan bagi pemegang haknya ditetapkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu:

- 1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menverahkan tanah kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.
- 2) Dalam hal bangunan dan benda-benda yang di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang

hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

- 3) Pembongkaran bangunan dan benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
- 4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban untuk membongkar bangunan, dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT) atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik. (Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, 2017)

### **C. Surat Pernyataan Penguasaan Aset dan Fisik Bidang Tanah**

Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah adalah bukti keabsahan hak yang diakui oleh pemerintah dan dapat digunakan sebagai tambahan bukti saat mengajukan sertifikat bagi pemegang Hak Guna Bangunan. Konsep

penguasaan dalam hak-hak atas di Indonesia diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku dalam konteks hukum publik. Pasal 2 tersebut menjelaskan bahwa penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan tanah, sebagaimana yang didefinisikan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Oleh karena itu, Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah dapat dijadikan alat bukti yang kuat dalam memperoleh kepastian hukum (Ronsumbre, 2013)

Dalam hukum agraria Indonesia, kepemilikan tanah didefinisikan dalam dua cara: fisik dan hukum. Kepemilikan tanah ini dapat dipikirkan dalam dua cara: secara privat dan publik (Santoso, Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah, 2005). Ini mengacu pada kontrol langsung yang dilakukan oleh kepemilikan fisik ini artinya penguasaan yang dimiliki secara langsung dan dikuasai oleh subjek hukum. Sedangkan dalam konsep penguasaan yuridis ini artinya penguasaannya dipunyai oleh subjek hukum itu berdasarkan dasar hukum menurut undang-undang. Dimana dalam konsep penguasaan tanah ini terdapat kemungkinan bahwasanya penguasaan fisik dengan yuridis dimiliki oleh pihak yang berbeda. Dalam kasus di mana berbagai orang mungkin memiliki kontrol hukum dan fisik atas sebidang tanah yang sama, ini disebut sebagai "penguasaan tanah yang kompleks". (Ronsumbre, 2013)