

ANALISIS HAK GUNA BANGUNAN YANG TIDAK BISA DIPERPANJANG KARENA PERUBAHAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH

Nur Chamid¹, Nynda Fatmawati²

^{1,2} Universitas Narotam, Jl. Arief Rahman Hakim 51 Surabaya

Email: ¹nurchamid020191@gmail.com

Abstraks

Hak Guna Bangunan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 35 ayat 1 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dengan adanya jangka waktu yang telah ditentukan oleh UUPA, maka pemegang hak diwajibkan untuk memperpanjang jangka waktu yang sudah ditentukan sebelum masa berlakunya berakhir. Dalam memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut perlu diperhatikan pula Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dimana Hak Guna Bangunan tersebut berada. Akan menjadi permasalahan tersendiri apabila Rencana Tata Ruang dan Wilayah di daerah tersebut mengalami perubahan seiring dengan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah, sehingga mengakibatkan Hak Guna Bangunan tidak bisa diperpanjang jangka waktunya atau bisa diperpanjang jangka waktunya dengan syarat pemegang Hak Guna Bangunan tersebut menyesuaikan obyek bangunan dengan mengikuti Tata Ruang dan Wilayah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Tujuan penulisan ini adalah untuk mendiskripsikan status dan tindakan administratif pemerintah daerah terhadap Hak Guna Bangunan yang tidak bisa diperpanjang karena perubahan Rencana Tata Ruang dan Wilayah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis-empiris. Sumber data terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Kesimpulan dalam penelitian ini bertujuan untuk menjawab permasalahan yang muncul yaitu status dan tindakan administratif pemerintah daerah terhadap Hak Guna Bangunan yang tidak bisa diperpanjang karena perubahan Rencana Tata Ruang dan Wilayah.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Pemerintah Daerah, Rencana Tata Ruang dan Wilayah.

Abstract

Building Use Rights according to Law Number 5 of 1960 Article 35 paragraph 1 concerning the Basic Regulation of Agrarian Principles (UUPA) is the right to erect and own buildings on land that is not his own, with a maximum period of 30 years. With the period determined by the UUPA, the rights holder is required to extend the

period that has been determined before the validity period ends. In extending the Building Use Rights, it is also necessary to pay attention to the Regional Spatial Plan that has been determined by the Regional Government where the Building Use Rights are located. It will be a problem if the Spatial and Regional Planning in the area undergoes changes in line with the policies that have been set by the Regional Government, resulting in the Building Use Rights cannot be extended for a period of time or can be extended the period of time provided that the holder of the Building Use Rights adjusts the building object by following the Spatial and Regional Planning that has been determined by The Local Government. The purpose of this paper is to describe the status and administrative actions of local governments against Building Use Rights that have not been able to be extended due to changes in the Spatial and Regional Planning. The method used in this study is juridical-empirical legal research. The data source consists of primary and secondary legal materials. The conclusions in this study aim to answer the problems that arise, namely the status and administrative actions of local governments against Building Use Rights that cannot be extended due to changes in spatial and regional plans.

Keywords : *Building Use Rights, Local Government, Spatial and Regional Planning.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak dan kewenangan yang diberikan oleh pemerintah atau negara kepada perorangan atau badan hukum untuk menggunakan dan memanfaatkan lahan dengan sebaik-baiknya yang mana lahan tersebut bukan miliknya. Menurut ketentuan di dalam pasal 35 ayat (1) Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya di dalam ketentuan ayat 2 pasal tersebut dinyatakan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat kondisi bangunan-bangunannya maka Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang jangka waktunya paling lama 20 tahun.

Sedangkan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 pasal 41 ayat 1 dan 2 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan

pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.

2. Permohonan pembaruan hak guna bangunan diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.

Karena sifatnya Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu tertentu, maka menyebabkan pemegang Hak Guna Bangunan tersebut memiliki kewajiban untuk melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang akan berakhir jangka waktunya sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut.

Sehingga menurut ketentuan tersebut, untuk melakukan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan harus sudah dilakukan paling lambat sebelum Hak Guna Bangunan berakhir jangka waktunya, sedangkan untuk permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut bisa diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah Hak Guna Bangunan berakhirnya jangka waktunya.

Untuk melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut, perlu diperhatikan pula rencana tata ruang dan wilayah sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 pasal 37 ayat 4 (d) tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yaitu tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang.

Hal ini menyebabkan jika Hak Guna Bangunan sudah tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah, maka obyek yang berada diatas hak guna bangunan tersebut harus dirubah peruntukannya sesuai dengan tata ruang yang diatur dalam perda masing-masing daerah kabupaten/kota dimana obyek tersebut berada. Padahal sesuai dengan kenyataannya obyek tersebut sudah berdiri bertahun-tahun dan pemilik obyek memiliki iktikad baik untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut.

Dalam mengembangkan dan memajukan daerahnya masing-masing, tidak menutup kemungkinan setiap pergantian kepala daerah yang baru akan mengubah perda tentang rencana tata ruang wilayah, sehingga Hak Guna Bangunan yang akan diperpanjang tidak sesuai dengan peruntukan sebelumnya yang mengakibatkan pemilik obyek merasa dirugikan dengan perda tentang rencana tata ruang wilayah yang baru tersebut. Sehingga zona peruntukan yang sebelumnya berubah menjadi zona

peruntukan yang baru dan menyebabkan alas hak atas berupa Hak Guna Bangunan obyek tersebut tidak bisa diperpanjang.

B. Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang tersebut di atas, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana status Hak Guna Bangunan yang tidak bisa diperpanjang karena perubahan rencana tata ruang dan wilayah?
2. Apa tindakan administratif pemerintah daerah terhadap obyek yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya yang tidak bisa diperpanjang?

C. Metode Penelitian

Dalam rangka mencari jawaban atas permasalahan di atas, peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis dipergunakan untuk mengetahui status Hak Guna Bangunan yang tidak bisa diperpanjang karena perubahan rencana tata ruang dan wilayah, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk mengetahui tindakan administratif pemerintah daerah terhadap obyek yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya yang tidak bisa diperpanjang.

Adapun pertimbangan untuk menggunakan pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini, karene memang sering kali penelitian hukum empiris tidak dapat dilakukan tersendiri (anshich) terlepas dari penelitian hukum normatif tujuan lainnya, agar diperoleh hasil yang memadai, baik dari segi praktik maupun kandungan ilmiahnya.¹

Sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan penulis untuk menjawab permasalahan di atas adalah pendekatan Peraturan Perundang Undangan, pendekatan konsep dan pendekatan kasus. Pendekatan Peraturan Perundang Undangan (statute approach) adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua peraturan Perundang Undangan baik undang-undang maupun aturan lainnya yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang di pecahkan atau ditangani.² Sedangkan Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) dilakukan dengan tidak beranjak dari peraturan hukum yang

¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hlm. 16.

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), hlm. 93.

ada, dikarenakan belum adanya aturan yang mengatur topik permasalahan yang sedang dihadapi.³

Secara umum jenis data yang dipergunakan penulis dalam suatu penelitian hukum ini mengarah pada sumber penelitian data sekunder dan data primer, agar diperoleh data yang akurat dan objektif maka dalam penelitian ini dilakukan dengan 2 (dua) cara pengumpul data, yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer dapat diperoleh dengan cara mengadakan penelitian di lapangan melalui wawancara, yaitu bertanya langsung kepada informan yang meliputi :
 1. Pegawai kantor pertanahan
 2. Pegawai kantor perijinan (mewakili instansi pemda)
 3. 1 (orang) PPAT di kabupaten/kota
- b. Data sekunder yang dapat diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan obyek dan permasalahan yang diteliti dan karangan para ahli hukum. Meliputi :
 1. Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yaitu tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang.

PEMBAHASAN

A. Status Hak Guna Bangunan yang tidak bisa diperpanjang karena perubahan rencana tata ruang dan wilayah.

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada orang yang mempunyai hak untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.⁴ Salah satu hak yang diberikan pemerintah adalah Hak Guna Bangunan

³ Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum, (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014) hlm.115.

⁴ Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Laksbang Media Tama, Yogyakarta, 2009, h. 14

yang memiliki jangka waktu tertentu sesuai dengan Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Karena hak guna bangunan memiliki jangka waktu tertentu, sehingga pemegang hak guna bangunan memiliki kewajiban untuk sesegera mungkin melakukan permohonan perpanjangan Hak guna bangunan tersebut sebelum jatuh tempo berakhirnya hak guna bangunan.

Apabila hak bangunan telah jatuh tempo, maka dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 pasal 41 ayat 1 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yaitu Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.

Sedangkan jika hak guna bangunan sudah jatuh tempo, maka yang perlu dilakukan oleh pemegang hak guna bangunan adalah mengajukan permohonan pembaharuan hak sesuai dengan pasal selanjutnya yaitu pasal 41 ayat 2 yaitu Permohonan pembaharuan hak guna bangunan diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.

Sehingga, jika masa Hak Guna Bangunan berakhir dan tidak diperpanjang, maka status tanah tersebut akan kembali menjadi milik negara. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 37 ayat (3) tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yaitu setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, tanah hak guna bangunan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah Hak Pengelolaan.

Tanah yang dikuasai langsung oleh negara akan dilakukan penataan kembali penggunaan, pemanfaatan dan pemilikannya agar tanah tersebut bisa digunakan sebaik-baiknya untuk kesejahteraan masyarakat, hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 3 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

B. Tindakan administratif pemerintah daerah terhadap obyek yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan tidak bisa diperpanjang karena perubahan rencana tata ruang dan wilayah

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Pasal 9 ayat 1 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, penyusunan rencana umum tata ruang meliputi :

1. Penyusunan rencana tata ruang wilayah nasional.
2. Penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi.
3. Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten.
4. Penyusunan rencana tata ruang wilayah kota.

Selanjutnya dalam menyusun dan menetapkan rencana umum tata ruang tersebut dilakukan paling lama 18 (delapan belas) bulan terhitung sejak pelaksanaan penyusunan rencana umum tata ruang tersebut.

Sebagai daerah otonom setiap daerah baik ditingkat provinsi, kabupaten/kota, memiliki wewenang sendiri untuk menyusun rencana tata ruang wilayahnya masing-masing, agar wilayahnya semakin maju dan berkembang.

Rencana tata ruang dan wilayah dapat dilakukan sewaktu-waktu oleh pemerintah daerah, sehingga dapat mengakibatkan perubahan rencana tata ruang dan wilayah di daerah tersebut. Oleh karena itu Hak Guna bangunan yang sudah sesuai dengan tata ruang dapat diperpanjang kembali sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun apabila rencana tata ruang berubah maka akan mengakibatkan Hak Guna Bangunan tidak bisa diperpanjang meskipun pemilik obyek bangunan tersebut memiliki iktikad baik untuk memperpanjang alas Hak berupa Hak Guna Bangunan tersebut.

Agar tidak muncul permasalahan hukum mengenai kepastian bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah Hak Guna Bangunan yang tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka pemerintah setidaknya harus memberikan kepastian hak kepada warganya dan sekaligus menjamin perlindungan hukum atas hak hak nya tersebut. Jika pemerintah tidak memberikan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut maka prinsip dari negara hukum yaitu kepastian hak dan perlindungan hukum telah diabaikan oleh negara.

Jika Hak Guna Bangunan berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbaharui karena kendala rencana tata ruang dan wilayah, maka tanah akan kembali dalam penguasaan negara serta segala bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah tersebut sepenuhnya milik dari pemegang Hak Guna Bangunan awal.

Maka pemerintah harus mencari upaya untuk menyelesaikan permasalahan kepemilikan bangunan di atas tanah Hak Guna Bangunan agar tidak muncul sengketa terkait kepastian kepemilikan bangunan bekas pemegang hak guna bangunan tersebut.

Oleh karena itu pemerintah daerah perlu memperhatikan hal di atas agar pemilik obyek bangunan yang berdiri diatas Hak Guna bangunan tidak merasa dirugikan dengan adanya perubahan rencana tata ruang dengan cara memberikan ganti rugi terhadap obyek bangunan tersebut.

Pemberian ganti rugi menurut Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 10 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Selanjutnya dalam pasal 36 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 pemberian ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk :

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Permukiman kembali
- d. Kepemilikan saham
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

KESIMPULAN

Status hak guna bangunan yang tidak bisa diperpanjang karena perubahan rencana tata ruang dan wilayah maka Hak Guna Bangunan tersebut akan kembali menjadi milik negara sehingga Tanah yang dikuasai langsung oleh negara akan dilakukan penataan kembali penggunaan, pemanfaatan dan pemilikannya agar tanah tersebut bisa digunakan sebaik-baiknya untuk kesejahteraan masyarakat.

Tindakan administratif negara melalui pemerintah daerah terhadap obyek yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan tidak bisa diperpanjang karena perubahan rencana tata ruang dan wilayah harus memberi ganti rugi terhadap obyek bangunan yang berada diatas Hak Guna Bangunan

selama pemohon mempunyai iktikad baik terhadap pengelolaan dan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Karangan Esai dalam Buku Kumpulan Karangan

Bambang Waluyo, 1991, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media, Jakarta.

Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi, 2014, Penelitian Hukum, (Legal Research), Sinar Grafika, Jakarta.

Andy Hartanto, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat, Laksbang Media Tama, Yogyakarta.