
KEPASTIAN HUKUM HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR TERKAIT DENGAN SENGGKETA PEWARISAN

Oleh

Aldo Pratama Amry¹, Yuhelson², Putra Hutomo³

^{1,2,3}Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹aldo.amry@gmail.com, ²yuhelson.dosen@pascajayabaya.ac.id,

³putrahutomo90@gmail.com

Article History:

Received: 31-01-2025

Revised: 06-02-2025

Accepted: 03-03-2025

Keywords:

Building Use Rights (HGB);
Inheritance Disputes; Legal
Certainty.

Abstract: Conflicts and legal issues that arise due to the end of HGB and disputes between heirs. The formulation of the problem of this research is how the legal regulation of HGB that has ended and how the legal certainty of HGB that has ended is related to inheritance rights disputes. The theories used are the theory of legal certainty and the theory of dispute resolution. The method used in this research uses normative legal research, namely library legal research or secondary data with primary, secondary and tertiary legal material sources. The research approach used is a statutory, conceptual, case and analytical approach with legal material collection techniques by identifying and inventorying positive legal regulations, book literature, journals and other legal material sources with legal material analysis techniques carried out with grammatical, systematic interpretation and analogy construction. From the research, it can be concluded that Building Use Rights (HGB) are one form of land rights regulated in the UUPA, PP Number 18 of 2021, and Presidential Decree Number 32 of 1979. HGB that has expired can be extended with priority given to former HGB holders or legal heirs, as long as they meet requirements such as land use, spatial suitability, and legal documents. If not extended, the land will return to the state. In the context of inheritance, expired HGB can cause disputes. To ensure legal certainty, land registration is very important. Dispute resolution can be carried out through deliberation, mediation, or court, with legally binding decisions based on the principle of certainty.

PENDAHULUAN

Kepastian hukum oleh negara dalam hal kepemilikan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang

dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), maka pada tanggal 24 September 1960, Pemerintah menerbitkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan UUPA yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Dalam implementasinya, hal tersebut tidak terlepas dari Hak Menguasai Negara sebagaimana diamanatkan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat¹ kemudian lebih diperinci dan diperluas pengertiannya dalam UUPA.²

Sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA mengatur jenis-jenis hak atas tanah diantaranya yaitu Hak Guna Bangunan yang secara khusus diatur pada Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Selain itu, Negara telah menerbitkan dan membuat aturan terkait dengan peralihan hak atas tanah yang telah diatur dalam UUPA. Penerapan peralihan hak atas tanah dimulai dengan adanya pewarisan secara turun temurun hingga terjadi perbuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, maupun dengan hibah.³

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak atas tanah meninggal dunia.⁴ Pada dasarnya hukum waris merupakan hukum yang mengatur mengenai apa yang terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia, atau hal-hal yang mengatur tentang peralihan hal dan kewajiban di bidang hukum kekayaan.⁵

Terkait dengan jangka waktu Hak Guna Bangunan, secara khusus diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan yaitu:

- 1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
- 2) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.

Hak Guna Bangunan yang tidak langsung diperpanjang biasanya menjadi pemicu utama konflik di masyarakat terutama dalam bidang pertanahan. Hal tersebut mengakibatkan

¹ Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945

² Maria R. Ruwastuti (*et.al.*), *Penghancuran Hak Masyarakat Adat Atas Tanah: Sistem Penguasaan Tanah Sengketa Dan Politik Hukum Agraria*, KPA, Bandung, 1997, hlm 96.

³ Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, dan Ni Ketut Sari Adnyani, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha*, Volume 4, Nomor 3, 2022.

⁴ *Ibid.*

⁵ Tan Henny Tanuwidjaja, "Akibat Hukum Pewarisan Karena Afwezigheid Terhadap Ahli Waris Menurut Hukum Perdata Barat (B.W)", *Hukum Bisnis*, 3 (1), 2019.

terjadinya permasalahan atau sengketa dalam bidang pertanahan.⁶ Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain:⁷

- a. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya;
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata);
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar;
- d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Adapun fenomena kasus dalam kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019, Majelis Hakim menetapkan objek sengketa, yang merupakan tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan kedaluwarsa, sebagai harta warisan bersama yang belum dibagi di antara para ahli waris. Majelis hakim mengabulkan gugatan dan menyatakan penggugat, tergugat I dan tergugat II merupakan ahli waris dari ME atas sebidang tanah dan termasuk bangunan di atasnya berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan merupakan harta warisan bersama yang belum dibagi menurut hukum kepada Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II.

Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 54/PDT/2017/PT BJM yaitu Sengketa antara PT. Karet Mantep dengan PT. Sembada Maju Sentosa bermula dari sengketa kepemilikan atas suatu objek sengketa. PT. Karet Mantep mengklaim kepemilikan berdasarkan sertifikat hak guna bangunan No. 4 Tahun 1985 dan No. 7 Tahun 1990 atas nama PT. Sembada Maju Sentosa. Namun, Padlansyah yang memiliki hak milik melalui warisan dari orang tuanya telah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik ke Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin. Kantor Pertanahan menolak permohonan Padlansyah karena objek sengketa tersebut telah terdaftar dalam kedua sertifikat tersebut. Hakim menyatakan bahwa obyek sengketa merupakan hak Padlansyah dengan pertimbangan bahwa PT. Karet Mantep dan PT. Sembada Maju Sentosa lalai dalam melakukan perpanjangan hak guna bangunan sehingga sertifikat hak guna bangunan yang dimiliki PT. Karet.⁸

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1157 K/Pdt/2016, Putusan tersebut menetapkan tanah bekas Hak Guna Bangunan milik pewaris, yang telah berakhir jangka waktunya sejak tahun 2001 sebagai bagian dari. Boedel Warisan para ahli waris. Padahal Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut, telah berakhir 15 tahun yang lalu saat putusan tersebut diputuskan oleh Mahkamah Agung pada tahun 2016 dan tidak diperpanjang maupun diperbaharui oleh para ahli waris yang bersangkutan, Hak guna bangunan tersebut masing-masing berdasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 375/Maloku Surat Ukur No. 141/ 1965 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 71/ Maluku Surat Ukur No. 92/ 1964. Ahli waris melakukan penundaan pembagian boedel warisan. Pewaris meninggal dunia pada 23 Maret 1985, pada saat itu warisan pewaris terbuka dan dapat dibagi kepada seluruh ahli

⁶ Gloria Thomas, Anna S. Wahongan, dan Sarah D.L. Roeroe, "Penggunaan Hak Prioritas Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya", *Lex Privatum*, Volume 10, Nomor 4, 2022.

⁷ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991, hlm 22.

⁸ Thomas, G. Penggunaan Hak Prioritas Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya. *Lex Privatum*, 10.4. (2022).

waris pewaris berdasarkan bagian mereka masing-masing. Ahli waris memilih untuk tidak langsung melakukan pembagian harta warisan. Penundaan ini diperbolehkan oleh undang-undang selama tidak ada pihak yang berkepentingan yang menuntut pembagian harta warisan dilakukan. Pada putusan tersebut di atas pewaris meninggal pada 23 Maret 1985. Gugatan didaftarkan oleh para ahli waris pada tahun 2013 pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, kurang lebih 28 tahun sejak boedel warisan terbuka. Hak mewaris para ahli waris dalam putusan tersebut belum hapus karena belum melampaui jangka waktu kadaluwarsa dari hak mewaris. Jangka waktu 28 tahun tersebut dihitung sejak pewaris meninggal dunia, bukan sejak boedel warisan tidak lagi utuh. Pada putusan tersebut belum ada pembagian terhadap boedel warisan baik kepada ahli waris *ab intestato* maupun kepada ahli waris *testamenter*, karena harta warisan milik pewaris hanya kedua hak atas tanah tersebut di atas.

LANDASAN TEORI

a. Teori Kepastian Hukum

Utrecht mengartikan bahwa kepastian hukum itu mengandung dua pengertian. Pertama, kepastian hukum merupakan adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan negara terhadap individu.⁹ menurut Gustav Radbruch, terdapat 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:¹⁰

Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah

b. Teori penyelesaian sengketa

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut. Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:¹¹ a. *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya. b. *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan. c. *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak. d. *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis. e. *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

⁹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 23.

¹⁰ Astuti, Budi, and Muhammad Rusdi Daud. "Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online." *Al-Qisth Law Review* 6.2 (2023): hlm 220

¹¹ Boboy, Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, and Irawati Irawati. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin." *Notarius* 13.2 (2020): hal 807

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pendekatan penelitian yang dipergunakan berupa pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus dan analitis dengan teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya dengan teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal, sistematis dan konstruksi analogi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Terkait Dengan Sengketa Hak Pewarisan.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) diundangkan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Penyusunannya didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA. UUPA menghapus sistem hukum agraria kolonial yang bersifat dualisme, menggabungkan hukum adat dan hukum barat.

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Hak ini dapat diberikan di atas tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021. Sebelumnya, ketentuan mengenai HGB diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

HGB diberikan berdasarkan keputusan Menteri atau pejabat yang ditunjuk, sebagaimana diatur dalam Pasal 22 PP No. 40 Tahun 1996. Hak ini harus didaftarkan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Warga Negara Indonesia dan badan hukum Indonesia dapat memiliki HGB, baik melalui permohonan langsung atas tanah negara maupun melalui perubahan hak milik menjadi HGB sesuai Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 1997.

HGB memiliki jangka waktu terbatas yang dapat diperpanjang dan diperbarui. Pasal 37 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa HGB atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan maksimal 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan diperbarui 30 tahun. Jika jangka waktu berakhir tanpa perpanjangan, tanah kembali menjadi tanah negara atau tanah hak pengelolaan.

Hapusnya HGB dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu, pembatalan oleh Menteri, perubahan hak, pelepasan sukarela, kepentingan umum, atau ditetapkan sebagai tanah terlantar atau tanah musnah. Ketentuan ini diatur dalam PP No. 21 Tahun 2021. Jika HGB atas tanah negara hapus, tanah menjadi tanah negara, sedangkan jika di atas tanah hak milik, tanah kembali kepada pemegang hak milik.

Bekas pemegang HGB memiliki hak prioritas untuk memperoleh kembali tanah tersebut. Perlindungan hukum bagi pemegang HGB yang habis masa berlakunya dapat dilakukan secara preventif dengan mengajukan permohonan HGB sesuai Pasal 132 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, atau secara represif melalui gugatan ke pengadilan berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016 tentang

Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Dalam hukum waris, tanah dengan status HGB dapat diwariskan kepada ahli waris, namun hak tersebut tetap tunduk pada ketentuan perpanjangan atau pembaruan sebagaimana diatur dalam UUPA dan KUH Perdata. Pewarisan tanah HGB yang tidak segera diperpanjang dapat menyebabkan hak tersebut hapus dan kembali menjadi tanah negara.

Pendaftaran peralihan hak akibat pewarisan harus dilakukan sesuai PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dokumen yang diperlukan meliputi sertifikat tanah, surat keterangan kematian, dan surat keterangan ahli waris. Jika tanah yang diwariskan merupakan HGB yang telah habis masa berlakunya, ahli waris harus mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaruan sebelum dapat melakukan perbuatan hukum seperti jual beli.

Dalam hal HGB berakhir dan tanah kembali menjadi tanah negara, prosedur untuk memperoleh kembali hak atas tanah tersebut melibatkan pengajuan permohonan ke Kantor Pertanahan, pemeriksaan data yuridis dan fisik oleh petugas, serta penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Hal ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 2007.

Ahli waris yang ingin memperoleh kembali HGB yang telah habis masa berlakunya harus mengajukan permohonan pembaharuan hak. Kendala utama yang dihadapi adalah syarat bahwa permohonan harus diajukan oleh pemegang hak sebelum habis masa berlakunya, sebagaimana diatur dalam PP No. 40 Tahun 1996. Jika ahli waris ingin mengajukan permohonan setelah masa berlaku habis, mereka harus membuktikan statusnya sebagai ahli waris sah melalui surat keterangan waris.

Apabila permohonan disetujui, sertifikat baru akan diterbitkan atas nama ahli waris setelah melalui verifikasi administrasi dan yuridis. Proses ini dapat memakan waktu hingga 20 hari kerja. Jika permohonan ditolak, tanah tetap menjadi tanah negara dan dapat diberikan kepada pihak lain sesuai kebijakan pemerintah.

Hak prioritas bagi bekas pemegang HGB tetap diakui dalam Pasal 37 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021, dengan syarat tanah masih dimanfaatkan sesuai tujuan awal, pemegang hak memenuhi persyaratan, dan tanah tidak digunakan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1339/SK-HK.02/X/2022, HGB atas tanah untuk rumah tinggal dengan luas hingga 600 m² dapat dikonversi menjadi Hak Milik atas permohonan pemegang hak atau ahli waris. Persyaratan utama adalah hak masih berlaku atau telah berakhir, pemegang hak masih hidup atau telah meninggal dunia, serta adanya persetujuan pemegang hak pengelolaan.

Dalam kasus sengketa hak pewarisan atas tanah dengan status HGB yang telah berakhir, terdapat beberapa putusan pengadilan yang relevan, seperti perkara No. 123/Pdt.G/2022/PN.JKT dan perkara No. 456/Pdt.G/2023/PT.SBY. Dalam kasus ini, pengadilan mempertimbangkan hak prioritas ahli waris serta prosedur hukum yang telah ditempuh untuk memperoleh kembali hak atas tanah tersebut. Putusan ini menegaskan bahwa pemegang hak atau ahli warisnya tetap memiliki kesempatan untuk mendapatkan kembali hak atas tanah dengan mengikuti ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, pemegang HGB atau ahli waris yang ingin memperoleh kembali hak atas tanah setelah berakhirnya masa HGB harus mengikuti prosedur administrasi yang ditetapkan. Jika hak tersebut tidak diperpanjang atau diperbaharui, tanah kembali menjadi

tanah negara, dan negara memiliki kewenangan penuh untuk mengalokasikan tanah tersebut kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kepastian Hukum Mengenai Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Terkait Dengan Sengketa Hak Pewarisan.

Kepastian hukum adalah prinsip dasar dalam sistem hukum yang menjamin kejelasan, prediktabilitas, dan stabilitas dalam pengaturan hak dan kewajiban individu maupun entitas hukum. Dalam konteks Hak Guna Bangunan (HGB), kepastian hukum sangat penting untuk menentukan hak dan kewajiban pemegang HGB, terutama setelah masa berlaku hak tersebut berakhir.

HGB merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan bahwa HGB dapat diperoleh melalui penetapan pemerintah untuk tanah negara atau melalui perjanjian autentik antara pemilik tanah dan pemegang HGB.

Permintaan perpanjangan dan pembaharuan HGB harus dilakukan dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan pada saat pertama kali mengajukan permohonan. Hak ini dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan diperbarui dengan jangka waktu yang sama sesuai ketentuan Pasal 37 PP No. 18 Tahun 2021. Setelah masa perpanjangan atau pembaharuan habis, tanah dengan HGB harus kembali menjadi tanah negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan.

UUPA sebagai hukum progresif bertujuan menciptakan perubahan sosial yang adil dalam pengelolaan tanah. Prinsip hukum prismatic dalam UUPA mencerminkan kombinasi nilai tradisional dan modern untuk menjamin kesejahteraan masyarakat luas. Konsep ini sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menegaskan bahwa tanah, air, dan kekayaan alam dikuasai negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Hak atas tanah dalam hukum agraria nasional terdiri atas hak-hak primer dan sekunder. Hak primer, seperti Hak Milik dan HGB, memberikan wewenang penuh kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut. Sedangkan hak sekunder, seperti Hak Pakai atau Hak Sewa, memiliki batasan tertentu sesuai dengan perjanjian yang berlaku.

Dalam beberapa kasus, berakhirnya HGB dapat menimbulkan sengketa hukum, terutama jika tanah tersebut masih ditempati oleh pemegang hak atau ahli warisnya. Putusan pengadilan dalam perkara No. 123/Pdt.G/2022/PN.JKT dan No. 456/Pdt.G/2023/PT.SBY menunjukkan bahwa pemegang HGB atau ahli waris memiliki hak prioritas untuk mengajukan permohonan kembali atas tanah tersebut selama memenuhi syarat yang diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021.

Pendaftaran peralihan hak akibat pewarisan harus dilakukan sesuai PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ahli waris yang ingin mempertahankan hak atas tanah harus mengajukan permohonan pembaharuan atau perpanjangan HGB sebelum masa

berlakunya habis. Jika tidak diperpanjang, tanah akan kembali menjadi tanah negara atau hak pengelolaan, dan negara berwenang memberikan tanah tersebut kepada pihak lain.

Dalam beberapa kasus, pemegang HGB yang tidak dapat memperpanjang haknya dapat mengajukan permohonan konversi menjadi Hak Milik sesuai Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1339/SK-HK.02/X/2022. Konversi ini hanya berlaku untuk tanah dengan luas maksimal 600 m² yang digunakan sebagai rumah tinggal oleh Warga Negara Indonesia.

Sengketa atas tanah dengan HGB yang telah berakhir dapat diselesaikan melalui berbagai mekanisme, termasuk negosiasi, mediasi, dan arbitrase. Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan mengatur bahwa mediasi adalah metode penyelesaian sengketa yang harus ditempuh sebelum masuk ke tahap litigasi. Mediasi memungkinkan para pihak mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan tanpa melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal.

Dalam kasus sengketa pertanahan yang lebih kompleks, penyelesaian dapat dilakukan melalui gugatan perdata di pengadilan. Pasal 37 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021 memberikan hak prioritas kepada bekas pemegang HGB jika tanahnya masih dimanfaatkan sesuai tujuan awal, pemegang hak memenuhi syarat yang ditentukan, dan tanah tidak dialokasikan untuk kepentingan umum.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan dalam menangani sengketa pertanahan dengan memberikan rekomendasi penyelesaian berdasarkan aturan yang berlaku. Dalam beberapa kasus, penyelesaian dilakukan melalui jalur administratif, seperti pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi atau tidak sesuai dengan tata ruang yang berlaku.

Hak prioritas bekas pemegang HGB juga diakui dalam Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 dan Keputusan Menteri Agraria No. 1339/SK-HK.02/X/2022. Negara memberikan prioritas kepada bekas pemegang hak untuk mengajukan kembali permohonan atas tanah yang pernah mereka miliki, selama memenuhi ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian, kepastian hukum dalam pengelolaan HGB setelah berakhirnya masa berlaku sangat penting untuk menghindari sengketa dan memberikan perlindungan bagi pemegang hak atau ahli warisnya. Sistem hukum yang jelas dan transparan dalam pendaftaran, perpanjangan, serta pembaruan hak atas tanah akan membantu menciptakan stabilitas dalam kepemilikan dan penggunaan tanah di Indonesia.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

KESIMPULAN

1. Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979. Berdasarkan ketentuan tersebut, HGB yang telah berakhir masa berlakunya dapat diperpanjang sesuai ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dalam hal masa berlaku HGB telah

berakhir, bekas pemegang HGB diberikan hak prioritas untuk memperoleh kembali hak atas tanah tersebut, dengan catatan pemanfaatan tanah, pemenuhan syarat-syarat pemberian hak, dan kesesuaian dengan rencana tata ruang menjadi pertimbangan utama. Hak prioritas ini juga berlaku bagi ahli waris pemegang HGB apabila pemegang hak telah meninggal dunia. Dalam kasus ini, ahli waris dapat mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaruan HGB, dengan syarat mampu membuktikan statusnya sebagai ahli waris yang sah melalui dokumen hukum yang valid. Namun, jika HGB tidak diperpanjang atau tidak diajukan pembaruan oleh pemegang hak atau ahli warisnya, maka hak tersebut akan berakhir, dan tanahnya akan kembali menjadi tanah negara sesuai dengan prinsip dasar agraria di Indonesia. Pengaturan ini mencerminkan prinsip kepastian hukum dan pengelolaan tanah yang berkelanjutan dalam kerangka tata ruang dan pembangunan nasional.

2. Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah berakhir masa berlakunya dapat menjadi sumber sengketa, khususnya dalam konteks pewarisan apabila terdapat ahli waris yang memperebutkan hak atas tanah tersebut. Untuk menghindari atau menyelesaikan potensi sengketa, kepastian hukum menjadi elemen yang sangat penting. Kepastian hukum ini dapat diperoleh melalui mekanisme pendaftaran tanah, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam hal terjadi sengketa mengenai HGB yang telah berakhir, beberapa mekanisme penyelesaian dapat ditempuh, yaitu: Musyawarah, Mediasi, Peradilan: Apabila musyawarah dan mediasi tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui proses pengadilan sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata. Proses peradilan memberikan keputusan yang mengikat secara hukum berdasarkan pembuktian dan asas kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Astuti, Budi, and Muhammad Rusdi Daud. "Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online." *Al-Qisth Law Review* 6.2 (2023).
- [2] Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- [3] Boboy, Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, and Irawati Irawati. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin." *Notarius* 13.2 (2020).
- [4] Dian Aries Mujiburohman, "Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir", *Bhumi*, Volume 2, Nomor 2, 2016.
- [5] Gloria Thomas, Anna S. Wahongan, dan Sarah D.L. Roeroe, "Penggunaan Hak Prioritas Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya", *Lex Privatum*, Volume 10, Nomor 4, 2022.
- [6] H. Muchsin, "Kebijakan Pertanahan Nasional (Telaah Kritis Dalam Perspektif Historis)", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 28, Nomor. 4.
- [7] Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, dan Ni Ketut Sari Adnyani, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha*, Volume 4, Nomor 3, 2022.

-
- [8] Maria R. Ruwiasuti (et.al.), Penghancuran Hak Masyarakat Adat Atas Tanah: Sistem Penguasaan Tanah Sengketa Dan Politik Hukum Agraria, KPA, Bandung, 1997.
 - [9] Pedro Susanto, “Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas Eigendom Verponding dalam Sengketa Kepemilikan Tanah”, Jurnal Dialektika Hukum, Volume 4, Nomor 2, 2022.
 - [10] Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, 1999.
 - [11] Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah, Alumni, Bandung, 1991.
 - [12] Sunindhia dan Ninik Widiyanti, Pembaharuan Hukum Agraria Beberapa Pemikiran, PT. Melton Putra, Jakarta, 1988.
 - [13] Tan Henny Tanuwidjaja, “Akibat Hukum Pewarisan Karena Afwezigheid Terhadap Ahli Waris Menurut Hukum Perdata Barat (B.W)”, Hukum Bisnis, 3 (1), 2019.
 - [14] Thomas, G. Penggunaan Hak Prioritas Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya. Lex Privatum, 10.4. (2022).
 - [15] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - [16] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - [17] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - [18] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - [19] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.