



HAK PRIORITAS ATAS PEWARISAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR

PRIORITY RIGHTS TO INHERITANCE OF EXPIRED BUILDING USE RIGHTS

Khaerulnisa¹, Dara Amandah²

^{1,2} Fakultas Hukum, Universitas Sawerigading, Makassar, Indonesia

Email: khaerulnisaicha@gmail.com¹, daraamandah1807@gmail.com²

Article Info

Article history :

Received : 23-07-2024

Revised : 25-07-2024

Accepted : 27-07-2024

Published: 31-07-2024

Abstract

The transfer of land rights due to inheritance occurs by law. With the death of the testator, his heirs obtain inheritance rights, including inheritance rights over Building Use Rights that have expired. If the term of the Building Use Right expires before the holder of the right to the land dies, then what the former right holder has is only the priority right. In the transition process, various disputes are still found regarding the transfer of land rights. The aim of this research is to find out and analyze the priority rights arrangements for inheritance of Building Use Rights that have expired. The research method used is normative legal research which emphasizes the use of secondary data or written legal norms. The data obtained was then analyzed using a qualitative approach. From the research results, it can be concluded that the inheritance of ownership rights to land must still be based on the provisions of the UUPA and its Implementing Regulations. Likewise with priority rights over Building Use Rights that have expired. Building use rights due to the expiration of the term do not necessarily mean that anyone can take over the former land rights, but are given to the holder of priority rights as the preferred/priority party. In Presidential Decree no. 32 of 1979 by fulfilling the relevant requirements. Apart from that, in Ministerial Decree no. 1339/SK-HK.02/X/2022 regulates that these rights are granted with the provisions, namely that the Building Use Rights are still valid or have expired; in the name of the rights holder who is still alive or deceased.

Keywords: Priority Rights; Building rights; Inheritance

Abstrak

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi demi hukum. Dengan meninggalnya pewaris maka ahli warisnya memperoleh hak waris termasuk hak waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir. Apabila jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir sebelum pemegang hak atas tanahnya meninggal dunia, maka yang dimiliki bekas pemegang hak hanyalah hak prioritas. Dalam proses peralihan masih ditemukan berbagai sengketa dalam hal peralihan hak atas tanah tersebut. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hak prioritas atas pewarisan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir. Metode Penelitian yang digunakan yaitu penillitian hukum normatif yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau norma-norma hukum tertulis. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya. Begitupun dengan hak prioritas atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir. Hak Guna Bangunan karena berakhirnya



jangka waktu tidak serta merta menyebabkan siapa saja dapat mengambil alih tanah bekas hak tersebut, namun diberikan kepada pemegang hak prioritas sebagai pihak yang diutamakan/didahulukan. Dalam Keppres No. 32 Tahun 1979 secara memenuhi persyaratan-persyaratan yang terkait. Selain itu dalam Kepmen No. 1339/SK-HK.02/X/2022 mengatur bahwa hak tersebut diberikan dengan ketentuan yaitu Hak Guna Bangunan masih berlaku atau telah berakhir; atas nama pemegang hak yang masih hidup atau meninggal dunia.

Kata Kunci: Hak Prioritas; Hak Guna Bangunan; Pewarisan

Pendahuluan

Hak atas tanah beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Salah satu cara peralihannya ialah melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi demi hukum yang artinya dengan meninggalnya pewaris maka ahli warisnya memperoleh hak pemilikan atas harta pewaris (Salsabila, 2021) termasuk hak-hak atas tanah. Diantara hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Perturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), adalah Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan secara khusus diatur diatur pada Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Dalam ketentuan tersebut diuraikan bahwa Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan adanya jangka waktu tertentu yang diberikan berarti Hak Guna Bangunan dapat menjadi hapus.

Adapun hapusnya Hak Guna Bangunan berdasarkan pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 21 Tahun 2021) dapat disebabkan yaitu:

1. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
2. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan;
 - b. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau pedanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
 - c. cacat administrasi; atau
 - d. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
3. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
4. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
5. dilepaskan untuk kepentingan umum;
6. dicabut berdasarkan Undang-Undang;



7. ditetapkan sebagai Tanah Terlantar;
8. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
9. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
10. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Selain diatur dalam Pasal 37 PP No. 21 Tahun 2021 mengatur bahwa apabila jangka waktu hak atas tanah, dalam hal ini Hak Guna Bangunan, telah berakhir, status tanahnya secara hukum menjadi kembali ke status tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan. Dengan demikian bekas pemegang Hak Guna Bangunan menjadi tidak memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum lagi atas tanah bekas haknya tersebut (Salsabila, 2021). Namun walaupun demikian hukum tanah nasional kita mengenal adanya Hak Prioritas atau hak yang diutamakan (Gloria Thomas, dkk., 2022), yakni hak untuk didahulukan dalam mengajukan permohonan hak atas tanah termasuk Hak Guna Bangunan. Hak tersebut diberikan kepada bekas pemegang hak yang masih menguasai tanah bekas haknya.

Apabila pemegang hak atas tanah yang memiliki jangka waktu, misal Hak Guna Bangunan, meninggal dunia sebelum jangka waktu haknya berakhir, maka sudah jelas bahwa yang diwariskan kepada ahli warisnya adalah hak atas tanahnya. Tetapi jika jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir sebelum pemegang hak atas tanahnya meninggal dunia, maka yang dimiliki bekas pemegang hak hanyalah hak prioritas, bukan hak atas tanahnya karena hak atas tanah telah hapus.

Kedudukan hak prioritas yang dimiliki pemegang hak guna bangunan yang habis jangka waktunya lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali karena meskipun tanah hak guna bangunan di atas tanah Negara telah habis jangka waktunya, lalu haknya telah hapus dan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara, tetapi secara keperdataan tetap milik pemegang Hak Guna Bangunan yang habis jangka waktunya (Gloria Thomas, dkk., 2022). Namun dalam proses peralihan hak atas tanah masih ditemukan sebagai masalah atau sengketa dalam hal peralihan hak atas tanah termasuk pewarisan Gak Guna Bangunan yang telah berakhir.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau norma-norma hukum tertulis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang mana terbagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu: Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat otoritatif dan mengikat; Bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi sebagai bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan tersier. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan pendekatan kualitatif.

PEMBAHASAN

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Undang-



undang Pokok Agraria dan pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa Warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki-laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya (Maria Avelina Abon, dkk., 2022). Dalam melakukan peralihan hak atas tanah termasuk karena pewarisan, sebelum melakukan proses peralihannya itu harus mengecek keberadaan tanah dan asal usul tanah tersebut agar dapat memberikan suatu kepastian hukum serta dapat memberikan suatu perlindungan hukum baik pemberi hak atas tanah maupun yang menerimanya (Maria Avelina Abon, dkk., 2022).

Terdapat hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban. Hak dan Kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga masing-masing subjek hukum merasa aman dalam melaksanakan perbuatan hukumnya. Dalam hal ini, hubungan hukum subjek pemegang hak atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir dan objek hak yaitu hak atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir.

Selanjutnya, dalam ketentuan dalam pasal 37 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur mengenai jangka waktu Hak Guna Bangunan, 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.
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.
3. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir, tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah Hak Pengelolaan.
4. Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak.

Sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (3) PP No. 18 tahun 2021, bekas pemegang Hak Guna Bangunan diberikan hak prioritas dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
2. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
4. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
5. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
6. Sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
7. Keadaan tanah dan masyarakat sekitar



Hapusnya Hak Guna Bangunan karena berakhirnya jangka waktu tidak serta merta menyebabkan siapa saja dapat mengambil alih tanah bekas hak tersebut. Hal ini dikarenakan praktik administrasi pertanahan selama ini menunjukkan bahwa kepada bekas pemegang hak diberikan apa yang disebut oleh birokrasi pertanahan sebagai “hak prioritas” (Oloan Sitorus, 2016). Hak prioritas atas tanah dimaknai sebagai hak untuk mendapat prioritas pertama atau diutamakan/didahulukan berdasarkan urutan-urutan penerima hak atas tanah untuk memperoleh pengakuan, pemberian/penetapan hak-hak atas tanah (Mujiburohman, D.A., 2016).

Pengaturan tentang hak prioritas dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur secara tegas. Namun dalam pelaksanaan, hak prioritas juga didasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Tentang Pokok Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat (Kepres No. 32 Tahun 1979), sebagai salah satu dasar hukum hak prioritas (Salsabila). Dalam Keppres No. 32 Tahun 1979 secara tegas mengatur bahwa hak prioritas akan diberikan kepada rakyat yang mendudukinya setelah memenuhi persyaratan-persyaratan yang terkait. Sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Keppres No. 32 Tahun 1979, bahwa:

“tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.”

Selain Keppres No. 32 Tahun 1979, dasar hukum pemberian hak prioritas untuk lebih diutamakan dalam memperoleh kembali tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis jangka waktunya juga terdapat dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum (Kepmen No. 1339/SK-HK.02/X/2022) , bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia yang luasnya sampai dengan 600 m² (enam ratus meter persegi), atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan hak milik. Hak tersebut diberikan dengan ketentuan:

- 1) Hak Guna Bangunan masih berlaku atau telah berakhir;
- 2) Atas nama pemegang hak yang masih hidup atau meninggal dunia; dan/atau
- 3) Dilepaskan oleh pemegang Hak Pengelolaan dengan surat persetujuan/rekomendasi pemeberian hak milik atas bagian tanah hak pengelolaan untuk rumah tinggal yang berasal di atas tanah hak pengelolaan.

Peralihan atas hak waris yang berupa tanah dibuktikan melalui surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris dan diketahui atau disahkan oleh pejabat yang bewenang. Dengan surat keterangan waris tersebut, kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini sangat penting dilakukan agar ahli warisnya mempunyai kekuatan hukum (Setyarini, E.P., 2014).

Agar dapat memperoleh kembali hak atas tanahnya yang telah hapus, bekas pemegang hak harus mengajukan permohonan hak prioritas. Apabila permohonan dikabulkan, maka Badan Pertanahan Nasional setempat akan memproses hak prioritas tersebut sepanjang tidak bertentangan



dengan rencana tata ruang yang berlaku. Prosedur yang harus dilalui untuk memperoleh kembali Hak Guna Bangunan tersebut ialah sebagai berikut (Salsabila):

1. Pemohon mendatangi Kantor Pertanahan setempat.
2. Pemohon mengisi formulir Permohonan Hak.
3. Pemohon melampirkan dokumen untuk memenuhi Data Administrasi seperti fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK).
4. Pemohon melampirkan surat dan dokumen untuk memenuhi Data Yuridis dan Data Fisik seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Bukti lunas Pajak Bumi Bangunan tahun terakhir, Peta Bidang Tanah dan Surat Pernyataan Pengusaan Fisik yang telah diisi oleh Pemohon.
5. Petugas konstataasi memeriksa Data Yuridis dan Data Fisik. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah (selanjutnya disebut Peraturan KBPN 7/2007), Petugas Konstataasi adalah petugas yang melaksanakan pemeriksaan data fisik maupun data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah yang sudah pernah terdaftar dan perpanjangan serta pembaharuan hak atas tanah, kecuali Hak Guna Usaha.
6. Petugas Konstataasi membuat Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport). Sesuai dengan Pasal 29 Peraturan KBPN 7/2007, risalah tersebut menjelaskan mengenai:
 - a. Uraian atas hak yang akan ditetapkan;
 - b. Uraian atas data pendukung berkas permohonan;
 - c. Dasar hukum atas penetapan hak;
 - d. Uraian dan telaahan atas subyek hak;
 - e. Uraian dan telaahan atas obyek hak;
 - f. Analisa hak atas tanah yang akan ditetapkan; dan
 - g. Kesimpulan.
7. Diadakan Rapat untuk menentukan apakah keputusan permohonan hak Pemohon dikabulkan atau ditolak. Apabila dikabulkan maka akan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), yang kemudian dilanjutkan ke proses Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan sertipikat.

KESIMPULAN

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya. Begitu dengan hak prioritas atas Hak Bangunan yang telah berkahir. Hak Guna Bangunan karena berakhirnya jangka waktu tidak serta merta menyebabkan siapa saja dapat mengambil alih tanah bekas hak tersebut, namun diberikan kepada pemegang hak prioritas sebagai pihak yang diutamakan/didahulukan. Dalam Keppres No. 32 Tahun 1979 secara memenuhi persyaratan-persyaratan yang terkait. Selain itu dalam Kepmen No. 1339/SK-



HK.02/X/2022 mengatur bahwa hak tersebut diberikan dengan ketentuan yaitu Hak Guna Bangunan masih berlaku atau telah berakhir; atas nama pemegang hak yang masih hidup atau meninggal dunia. Agar dapat memperoleh kembali hak atas tanahnya yang telah hapus, bekas pemegang hak tau ahli warisnya harus mengajukan permohonan hak prioritas. Apabila permohonan dikabulkan, maka Badan Pertanahan Nasional setempat akan memproses hak prioritas tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan rencana tata ruang yang berlaku.

DAFTAR PUSATAKA

- Dian Aries Mujiburohman, “Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir”, *Bhumi*, Vol. 2 No. 2, 2016.
- Eka Puji Setyarini, “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 2014.
- Gloria Thomas, Anna S. Wahongan, dan Sarah D.L. Roeroe, “Penggunaan Hak Prioritas Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya”, *Lex Privatum*, Vol 10, No. 4, 2022.
- Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dante, Ni Ketut Sari Adnayani, “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *e-Journal Komunikasus Yustisia*, Vol. 5, No. 3, 2022.
- Oloan Sitorus, “Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria (Studi Awal terhadap Konsep Hak Atas Tanah dan Ijin Usaha Pertambangan)”, *Bhumi*, Vol. 2, No. 1, 2016.
- Salsabila, “Pewarisan Hak Prioritas Atas Hak Guna Bangunan yang Sudah Habis Jangka Waktunya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1771 K/Pdt/2019)”, *Indonesian Notary*, Vol. 3, Article 37, 2021.