



JIHHP:
Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik

E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000

DINASTI REVIEW

<https://dinastirev.org/JIHHP> dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan

Iis Gesia Hanim¹, Ni Ketut Ayu Pradnyani Shanti², Trifona Melati Hutajulu³.

¹ Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, iisgesiahanim@gmail.com

² Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, niketutayups@gmail.com

³ Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, trifonahutajulu06@gmail.com

Corresponding Author: niketutayups@gmail.com

Abstract: *This research discussed about the legal protection of Building Use Rights holders on Management Rights land with third parties. This research done with statute approach and conceptual approach. Management Rights are the State's Control Rights, the authority for the implementation of which is delegated to the holder of these rights. Management Rights give the holder the right to regulate land use, including granting Building Use Rights to third party. To obtain Building Use Rights on Management Rights land, a third party must have permission from the Management Rights holder and agree to the provisions that have been regulated. The application for extension and renewal is made by the Building Use Rights holder with the approval of the Management Rights holder and submitted no later than two years before the expiry period. The legal protection of building use rights holders on Management Rights land cannot be separated from the contents of the Land Use Agreement which has been made on the basis of an agreement between the Management Rights owner and a third party.*

Keyword: *Management Rights, Building Use Rights, Agreement, Legal Protection.*

Abstrak: Penelitian ini membahas tentang perlindungan hukum pemegang Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundangan-undangan dan pendekatan konseptual. Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai Negara yang sebgaimana kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegang hak tersebut. Hak Pengelolaan memberikan hak kepada pemegangnya untuk mengatur pemanfaatan tanah termasuk pemberian Hak Guna Bangunan kepada pihak ketiga. Untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, pihak ketiga harus memiliki izin dari pemegang Hak Pengelolaan dan menyepakati ketentuan yang telah diatur. Permohonan perpanjangan dan pembaharuan ini dilakukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan atas persetujuan pemegang Hak Pengelolaan dan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum jangka waktu berakhir. Perlindungan hukum pemegang Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan tidak terlepas dari isi dari Perjanjian Penggunaan Tanah yang telah dibuat atas dasar sepakat antara pemilik Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga.

Kata Kunci: Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Perjanjian, Perlindungan Hukum.

PENDAHULUAN

Tanah adalah kebutuhan hidup paling dasar bagi manusia karena hampir segala aktivitas kehidupan manusia dilakukan diatas tanah. Segala bangunan yang menjadi tempat manusia beraktivitas berdiri di atas tanah seperti tempat tinggal, kantor, mall dan lainnya. Yang menjadi permasalahan adalah lahan tanah yang akan tetap dan tidak bertambah namun populasi manusia terus bertambah, sehingga kebutuhan tanah sangat tinggi. Negara telah mengatur tentang pertanahan nasional sebagaimana dalam pasal 33 (ayat 3) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, terkait dengan maksud dan tujuan hak menguasai negara atas tanah maka hak pengelolaan berkedudukan sebagai suatu bentuk pelimpahan wewenang dari hak menguasai negara atas tanah yang diberikan kepada Departemen, Lembaga-lembaga Pemerintahan Negara, Daerah Otonom, dan juga Badan-badan hukum yang dibentuk oleh pemerintah sebagai suatu pelimpahan wewenang pelaksanaan Hak Menguasai Negara atas Tanah. Hak menguasai negara menurut harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik (*domein*) yang bersifat *publiek rechtelijk*, bukan sebagai *eigenaar* yang bersifat *privaat rechtelijk*. Makna dari pemahaman tersebut adalah negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencanaan, pelaksanaan, dan sekaligus sebagai pengawasan pengelolaan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya alam nasional.

Adapun tujuan negara mengatur masalah hukum pertanahan adalah untuk menjaga ketertiban, keadilan, dan mengantisipasi kekacauan antar warga negara dalam pemenuhan kebutuhan tanah. Ketentuan tentang Hak Atas Tanah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang pada pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai negara ditentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Tanah yang dimaksud adalah tanah Hak Atas Tanah tersebut.

Hak Atas Tanah terdiri dari beberapa hak, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA, macam-macam Hak Atas Tanah di Indonesia antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan, selain hak - hak tanah tersebut, juga diatur hak lain seperti Hak Pengelolaan yang diatur melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan diatur juga dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Untuk dapat memenuhi berbagai kebutuhan penduduk akan tanah terhadap tanah yang bersifat tetap, maka pemerintah berupaya mengoptimalkan peruntukkan dan penggunaan tanah dengan berbagai cara, diantaranya dengan mengeluarkan peraturan pertanahan seperti peraturan penyediaan tanah untuk kepentingan perorangan dan Badan Hukum atas tanah-tanah negara dan/atau tanah-tanah hak. Tanah-tanah Negara dimaksud adalah tanah-tanah yang langsung dikuasai oleh negara, termasuk tanah-tanah hak ulayat dari masyarakat hukum adat. Tanah-tanah hak adalah tanah-tanah yang sudah dipunyai oleh perorangan dan Badan Hukum dengan sesuatu hak atas tanah yang dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Hak Pengelolaan tersebut juga mengandung unsur-unsur Hak Atas Tanah, pengertian “dikuasai oleh negara” haruslah diartikan mencakup makna penguasaan oleh negara dalam arti luas yang bersumber dan diturunkan dari konsepsi kedaulatan rakyat Indonesia atas segala sumber kekayaan “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya”, termasuk pula di dalamnya pengertian kepemilikan publik oleh kolektivitas rakyat atas sumber-sumber kekayaan yang dimaksud. Rakyat secara kolektif itu dikonstruksikan oleh UUD 1945 memberikan mandat kepada negara untuk mengadakan kebijakan (*beleid*) dan tindakan pengurusan (*bestuursdaad*), pengaturan (*regelendaad*), pengelolaan (*beheersdaad*), dan pengawasan (*toezichthoudensdaad*) untuk tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah menentukan bahwa pemberian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 23 ayat (1), mengenai perpanjangan atau pembaharuan Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 27 ayat (2) serta mengenai peralihan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Pasal 34 ayat (2) wajib dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian, peralihan dan hapusnya Hak Guna Bangunan bertujuan agar terwujudnya tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum.

Hak Pengelolaan atas tanah yang pada dasarnya memang hanya merupakan bentuk pelimpahan sebagian dari hak menguasai negara atas tanah yang diberikan kepada badan-badan Pemerintah/Pemerintah daerah untuk mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi atau usahanya namun Hak pengelolaan dapat juga diberikan sebagian penggunaan dan pemanfaatan oleh pemegang haknya kepada pihak lain ataupun dikerjasamakan penggunaan dan pemanfaatannya dengan pihak lain dengan suatu hak atas tanah tertentu (misalnya Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau hak pakai). Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 18 Tahun 2021.

Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai Negara yang sebagian kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegang hak tersebut. Sumber Hak Pengelolaan dapat berasal dari tanah negara dan tanah ulayat yang ditetapkan melalui Keputusan Menteri. Diatas Hak Pengelolaan dapat berdiri hak tanah lainnya seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Permohonan perpanjangan dan pembaharuan ini dilakukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan atas persetujuan pemegang Hak Pengelolaan dan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum jangka waktu berakhir. Pembaharuan dan perpanjangan Hak Guna Bangunan dicatat pada buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

METODE

Pada penulisan artikel ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum yuridis-normatif. Metode penelitian hukum Yuridis-normatif adalah salah satu jenis metodologi penelitian hukum yang mendasarkan analisisnya pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian. Sehingga pada penulisan artikel ini menekankan pada peraturan perundang-undangan sebagai kaidah yang kemudian dilakukan analisis terhadap keadaan atau peristiwa yang terjadi.

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan pendekatan sejarah (*historical approach*), pendekatan perundangan-undangan (*statue approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual Approach*) Adapun data yang digunakan dalam penelitian hukum yuridis normatif pada penelitian ini cukup menggunakan data-data sekunder berupa publikasi. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi Pustaka terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur lain berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanah merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata, maka dari itu tanah diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu, penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya perlu diatur, agar terjaminnya kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggaranya perlindungan hukum bagi rakyat banyak

terutama golongan petani, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.

Konsepsi tanah menurut UUPA adalah seluruh permukaan bumi, termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut Hak Atas Tanah serta pengelolaannya.

Permasalahan agraria khususnya pertanahan semakin berkembang seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan kehidupan masyarakat. Kekacauan masalah pertanahan terjadi karena egoisme dari kementerian/lembaga yang berkaitan dengan tanah untuk membuat undang-undang sektoral yang mengebiri UUPA dan undang-undang sektoral itu semestinya menginduk pada UUPA sebagai peraturan dasar pokok-pokok agraria.

Hak atas tanah mengandung kewenangan sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang menjadi hak. Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah rusaknya sesuai dengan tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan. Pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku baginya, dan fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah.

Penguasaan atas tanah dapat dilakukan oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dalam hal ini adalah tanah dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat selanjutnya dijabarkan lebih rinci dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa negara diberi kekuasaan penuh dalam mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah serta menentukan hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.

Banyak ragam persoalan mengenai hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan telah banyak yang merugikan masyarakat dan tentunya perlu menjadi pelajaran kedepannya, olehnya agar memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan maka perlu dirumuskan upaya untuk mencegah terjadinya sengketa atau perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadinya sengketa, artinya perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan

Berdasarkan peraturan perundangan-undangan, pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugas atau usahanya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Salah satu wewenang pemegang hak pengelolaan terhadap tanahnya adalah menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Berdasarkan penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, maka hak atas tanah yang diperoleh pihak ketiga dari tanah hak pengelolaan adalah hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik. Tanah hak pengelolaan yang dikuasai oleh pemegang haknya dapat dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas atau usahanya, juga penggunaannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga atas persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.

Hak atas tanah yang melekat pada pemegangnya diberikan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Hak atas tanah tersebut dimaksudkan untuk dipergunakan sesuai dengan batas-batas yang ditentukan oleh UUPA dan peraturan lain yang

berkesinambungan. Hak atas tanah terdiri dari beberapa macam sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) UUPA yang meliputi :

- a. Hak milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan; dan
- h. Hak-hak lain yang ditetapkan oleh undang-undang yang tidak disebutkan diatas dan hak-hak yang sifatnya sementara

Hak Guna Bangunan ini dapat diberikan di atas tanah negara, tanah hak milik, maupun tanah hak pengelolaan. Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diatur dalam beberapa peraturan pemerintah, seperti Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri ataupun pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Pengelolaan atas tanah pada Hak Pengelolaan mempunyai maksud bahwa menurut sifatnya, adalah pelimpahan sebagian dari Hak Menguasai Negara atas Tanah yang diberikan kepada badan-badan pemerintah/Pemerintah Daerah dengan suatu Hak Pengelolaan. Selain untuk mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi atau usahanya, dapat diberikan sebagian penggunaan dan pemanfaatan oleh pemegang haknya kepada pihak lain ataupun dikerjasamakan pemanfaatannya dengan pihak lain dengan suatu Hak Atas Tanah tertentu (Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai). Sebagaimana dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya, bahwa Hak Pengelolaan dimungkinkan untuk tak hanya digunakan oleh pemegang hak untuk kepentingan instansi sendiri, tetapi juga dapat diberikan kepada pihak ketiga.

Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998 No.630.1.3433 Perihal Agunan sertifikat diatas tanah Hak Pengelolaan dikatakan bahwa Hak Pengelolaan pada dasarnya adalah kewenangan untuk melaksanakan sebagian dari hak menguasai negara atas tanah yang dilimpahkan kepada Instansi Pemerintah atau Badan Hukum Pemegang Hak Pengelolaan. Kewenangan yang dilimpahkan itu adalah kewenangan untuk merencanakan penggunaan tanah yang bersangkutan dan menunjuk Badan Hukum atau orang yang diberi hak untuk menggunakannya dengan sesuatu hak atas tanah tertentu sesuai UUPA, misalnya Hak Guna Bangunan. Dalam hal demikian, maka semua ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan pada umumnya berlaku pula bagi Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dengan ketentuan bahwa sepanjang mengenai penggunaannya setiap pemegang Hak Guna Bangunan, baik pemegang Hak Guna Bangunan Pertama yang memperolehnya berdasarkan perjanjian pemberian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan maupun yang kemudian memperoleh Hak Guna Bangunan tersebut dari pemegang Hak Guna Bangunan pertama, terikat oleh syarat penggunaan yang ditentukan dalam perjanjian pemberian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pemegang Hak Guna Bangunan pertama.

Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga, baik yang disertai ataupun tidak disertai pendirian bangunan diatasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan. Penggunaan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan ini tetap harus mematuhi perjanjian pemanfaatan tanah yang

telah dibuatnya bersama pemegang Hak Pengelolaan, serta memperhatikan penetapan pemerintah daerah dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sebagaimana ditetapkan juga kepada pemegang Hak Pengelolaan. Untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, pihak ketiga harus memiliki izin dari pemegang Hak Pengelolaan dan menyepakati ketentuan yang telah diatur. Setelah disetujui, selanjutnya Hak Guna Bangunan akan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan pada persetujuan dari pihak pemegang Hak Pengelolaan. Pengaturan ini meliputi jangka waktu, tujuan penggunaan tanah, serta hak dan kewajiban dari pemegang Hak Guna Bangunan.

Dalam ketentuan pasal 35 UUPA Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. Terkait dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, bahwa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atas permohonan Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan pemegang Hak Pengelolaan. Apabila pemegang Hak Pengelolaan belum memberikan persetujuan untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan berupa surat persetujuan, maka Kantor Pertanahan setempat belum bisa mendaftarkan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut.

Tentang pembaruan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, seperti yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yakni diberikan total 80 tahun dengan rincian diberikan jangka waktu awal paling lama 30 tahun, kemudian diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui kembali untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan pada Hak Pengelolaan dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak bilamana sudah digunakan atau dimanfaatkan sesuai tujuan pemberian haknya. Pengawasan serta pengendalian penggunaan atau pemanfaatan tanah pada Hak Pengelolaan dilakukan oleh Pemerintah Pusat. Kemudian jika hak-hak atas tanah pada Hak Pengelolaan telah berakhir waktunya, maka tanahnya kembali menjadi tanah Hak Pengelolaan atau dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan

Habisnya masa berlaku Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan yang tidak disetujui perpanjangan masa berlakunya juga berimplikasi pada berakhirnya Hak Guna Bangunan pemilik kios/ruko di atas hak pengelolaan sehingga merugikan para pemilik kios/ruko, padahal masa berlaku Hak Guna Bangunan yang mereka dapatkan setelah membelinya dari pihak pemegang Hak Guna Bangunan masih bisa diperpanjang apabila telah disetujui oleh. Dalam hal ini pemilik kios dapat melakukan upaya perlindungan hukum.

Perlindungan hukum preventif sangat besar perannya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan perlindungan hukum tersebut pemerintah didorong untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan. Upaya hukum preventif salah satunya dapat dilakukan dengan memberi ruang pada peran serta masyarakat dalam pengambilan kebijakan penataan ruang guna mengurangi potensi timbulnya konflik kepentingan dalam penataan ruang. Terkait peran serta masyarakat, Lothar Gundling dalam hardjosoemantri mengemukakan empat dasar bagi peran serta masyarakat, yaitu memberi Informasi kepada Pemerintah, meningkatkan kesadaran masyarakat untuk menerima keputusan, membantu perlindungan hukum, Mendemokratisasi pengambilan keputusan. Upaya lain seperti negosiasi dan mediasi dan juga merupakan upaya perlindungan hukum internal, pada dasarnya perlindungan hukum yang dimaksud dikemas sendiri oleh para pihak pada saat membuat perjanjian, di mana pada waktu mengemas klausula-klausula kontrak, kedua belah pihak menginginkan agar kepentingannya terakomodir atas dasar kata sepakat. Demikian juga segala jenis resiko diusahakan dapat ditangkal lewat pemberkasan lewat klausula-klausula yang

dikemas atas dasar sepakat pula, sehingga dengan klausula itu para pihak akan memperoleh perlindungan hukum berimbang atas persetujuan mereka bersama. Perihal perlindungan hukum internal seperti itu baru dapat diwujudkan oleh para pihak, manakala kedudukan hukum mereka relatif sederajat dalam arti para pihak mempunyai *bargaining power* yang relatif berimbang, sehingga atas dasar asas kebebasan berkontrak masing-masing rekan seperjanjian itu mempunyai keleluasaan untuk menyatakan kehendak sesuai kepentingannya.

KESIMPULAN

Tanah Hak Pengelolaan yang dikerjasamakan dengan pihak ketiga dengan bentuk hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dapat dilakukan 2 tahun sebelum masa berlakunya habis, adapun syarat terpenting dalam pengajuan perpanjangan atau pembaharuannya berdasarkan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 adalah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan selain syarat syarat lain yang diatur dalam ayat (1) pasal tersebut.

Perlindungan hukum pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tidak terlepas dari isi dari Perjanjian Penggunaan Tanah yang telah dibuat atas dasar sepakat antara pemilik Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga. Biasanya di dalam klausul Perjanjian Penggunaan Tanah telah diatur jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, apabila demikian maka perlindungan hukum pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan sebatas pada jangka waktu yang disepakati dalam klausul tersebut. Terkait perpanjangan dan pembaharuan jangka waktu perlu disepakati ulang di setiap tahapannya. Selain klausul jangka waktu yang secara tegas menyebutkan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, dapat dibuat klausul lain untuk memberikan Perlindungan hukum lebih lama yaitu dengan memberikan klausul tambahan seperti misalnya mencantumkan kewajiban pemilik Hak Pengelolaan untuk memberikan rekomendasi/persetujuan perpanjangan dan/atau pembaharuan jangka waktu. Jika demikian maka perlindungan hukum pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan adalah jangka waktu total yang telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 yakni total 80 tahun dengan rincian diberikan jangka waktu awal paling lama 30 tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Dengan demikian, pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan harus jeli dan berhati-hati dalam merumuskan setiap klausula dalam Perjanjian Penggunaan Tanah khususnya terkait jangka waktu. Pemegang Hak Guna Bangunan harus membuat perlindungan internal untuk keberlangsungan Hak Guna Bangunan yang diterima dengan membuat klausula yang lebih memberikan kepastian atas pemberian rekomendasi/persetujuan perpanjangan dan/atau pembaharuan jangka waktu, dikarenakan apabila terkait kepastian atas pemberian rekomendasi/persetujuan tidak diatur dalam perjanjian maka kepastian hukum atas Hak Guna Bangunan hanya sebatas pada jangka waktu yang diberikan dalam perjanjian. Keberlakuan dari perlindungan hukum internal adalah berdasarkan Pasal 1338 BW yaitu Semua perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat sehingga apabila klausul dilanggar maka terjadi wanprestasi dan dapat digugat di Pengadilan.

REFERENSI

- Erwiningsih, Winahyu. (2009). *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Universitas Islam Indonesia, Total Media. Yogyakarta.
- Hutagalung, Arie Sukanti. (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia. Jakarta.

- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.
- Santoso, Urip. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Kencana. Depok.
- Santoso, Urip. (2005). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta.
- Santoso, Urip. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana. Jakarta.
- Suhail, Ahmad. Farida Patitingi, dan Sri Susyanti Nur. (2023). *Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Yang Telah Berakhir Perjanjian Pemanfaatannya*. *Alauddin Law Development Journal*. Vol. 5, No. 3.
- Triadi, Kurniawan. (2020). *Pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan*. *Keadilan*, Vol. 18, No. 1.
- Zein, Subhan. (2019). *Reformasi Agraria Dari Dulu Hingga Sekarang Di Indonesia*, *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadana*, Vol. 9 No. 2.