

## **Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan di Pasar Wahana Karya Rancaekek Kelurahan Rancaekek, Kecamatan Rancaekek Wetan, Kabupaten Bandung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

<sup>1</sup>Rizky Mulyawan, <sup>2</sup>Lina Jamilah

<sup>1,2</sup>*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116*  
*e-mail: <sup>1</sup>rizkymulyawan09@gmail.com*

**Abstrak.** Bangunan merupakan sesuatu hal yang dibutuhkan manusia untuk melakukan sesuatu hal baik untuk tempat tinggal maupun untuk tempat usaha sebagai mata pencaharaan juga. Bangunan pula dapat dijadikan sebuah harta benda seseorang yang dapat dimiliki, namun sebuah bangunan berdiri pasti di atas permukaan tanah dengan berbagai macam status hak atas tanah tersebut serta memiliki jangka waktu untuk sebuah hak guna bangunan tersebut. Bagaimanakan untuk perlindungan hukum bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik baik untuk pemilik tanah tersebut maupun pemilik bangunan tersebut serta bagaimana pula akibat hukum yang ditimbulkan dari sebuah perjanjian hak guna bangunan di atas tanah hak milik bagi para pihak. Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, adalah Yuridis Normatif, yaitu metode yang meneliti bahan pustaka dan bahan-bahan hukum sekunder. Teknik pendekatan diatas digunakan untuk mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum bagi pemilik Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik yaitu adalah bukti perjanjian Hak Guna Bangunan yang dilakukan antara pemilik tanah dengan pemilik hak guna bangunan dan untuk akibat hukum yang di timbulkan bahwa perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena salah satu pihak telah melakukan wanprestasi dan bagi pemilik tanah dapat melakukan pembongkaran terhadap bangunan tersebut.

**Kata Kunci :** Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Wanprestasi

### **A. Pendahuluan** **Latar Belakang**

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat, karena selain mempunyai hubungan yang erat dengan keberadaan individu dalam lingkungannya dan kelangsungan hidupnya, juga mempunyai nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang.<sup>1</sup>

Indonesia disebut Negara agraris yang dimana wilayah pertaniannya pun begitu luas dan baik sekali untuk bertani. Dengan luasnya wilayah Indonesia ini khususnya wilayah daratan sampai saat ini masih banyak sekali wilayah Indonesia yang masih kosong dan tidak di pakai oleh pemerintah Indonesia maupun oleh masyarakat itu sendiri.<sup>2</sup>

Indonesia juga dapat di katakan Negara hukum karena semua hal yang diatur oleh negara Indonesia itu berdasar pada Hukum. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi dasar awal seluruh aturan hukum yang ada dan dibuat oleh pemerintah indonesia demi mewujudkan Negara Indonesia yang lebih baik

Dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar Republik Indonesia yang dimana berbunyi:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh

---

<sup>1</sup> Surojo Wingjodipuro, *Pegantar dan asas-asas hukum adat*. Cetakan pertama, Gunung Agung, Jakarta, 1982, Hlm. 197

<sup>2</sup> *Ibid*

Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Melihat ketentuan Pasal di atas bahwa Negara sebagai organisasi tertinggi di Indonesia mempunyai kewenangan untuk mengatur dan memanfaatkan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Bahwa yang dimaksud dengan bumi adalah di atas bumi (Hak atas tanah) kemudian ditanam di bumi.<sup>3</sup>

Negara dalam pelaksanaan tugasnya, baik itu bersifat keperdataan maupun kenegaraan, maupun tidak bersifat keduanya dapat memberikan kemudahan seseorang atau badan untuk memperoleh manfaat dari Hak Menguasai Negara tersebut.<sup>4</sup>

Salah satu bentuk dikuasai Negara yaitu dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria Indonesia lebih di kenal dengan UUPA yang di dalamnya mengatur salah satunya mengenai bumi yaitu hak atas tanah.<sup>5</sup>

Selanjutnya dari hak menguasai Negara tersebut, Negara dapat memberikan hak atas tanah kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum. Mengenai hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak lain yang selanjutnya diatur dalam peraturan lain.

Salah satu hak atas tanah yang dapat diberikan oleh Negara tersebut yaitu Hak Guna Bangunan. Adapun yang dimaksud Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu atau terbatas.<sup>6</sup>

Mengenai subyek dari hak guna bangunan tersebut berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria yaitu bahwa hak guna bangunan yang boleh memilikinya ialah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.<sup>7</sup>

Pengaturan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai

### Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tentang perlindungan hukum bagi pemilik hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik perseorangan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari hak guna bangunan di atas tanah hak milik di pasar wahana rancaekek.

Selanjutnya mengatur mengenai pemegang hak guna bangunan yang tidak dapat memenuhi syarat yang sesuai hukum Indonesia di atur dalam pasal 20 yaitu :

“(1). Pemegang hak guna bangunan yang tidak dapat memenuhi syarat yang di maksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun ia wajib melepaskan atau wajib mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang dapat memenuhi syarat tersebut.

(2). Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan. Hak tersebut hapus karena hukum “

---

<sup>3</sup>A.P.Parlindungan.*Hak pengelolaan menurut sistem UUPA*.CV,Mandar maju.Bandung:1994.Hlm 3

<sup>4</sup>*Ibid*

<sup>5</sup>Boedi harsono.*Hukum agraria Indonesai. sejarah pembentukan uupa , isi dan pelaksanaanya*.jilid 1.Djambatan:Jakarta:2008.Hlm 1

<sup>6</sup> Kartini Muljadi.*Hak-hak atas tanah*.kencana.Jakarta:Mei 2003.

<sup>7</sup> *Ibid*, Hlm.189

Selanjutnya mengenai Hak guna bangunan yang di dapatkan tersebut hanya boleh berdiri di atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 21 :

“ Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

1. Tanah Negara
2. Tanah Hak Pengelolaan
3. Tanah Hak Milik “

Mengenai hak guna bangunan di atas tanah hak milik untuk selanjutnya diatur di dalam Pasal 24 yaitu :

“ (1). hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta (2). Tanah pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik wajib didaftarkan pada kantor pertanahan

(3). Hak Guna Bangunan diatas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)

(4). ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran hak guna bangunan atas tanah hak milik diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.”

Mengenai jangka waktu pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik diatur dalam Pasal 29 yaitu:

“ (1). hak guna bangunan atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu palilng lama tiga puluh tahun

(2). atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik, hak guna bangunan atas tanah hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan. “

Mengenai hapusnya hak guna banguna di atas tanah hak milik, diatur dalam Pasal 36 ayat (3) yang berbunyi

“ Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang hak milik”.

## **B. Hasil Penelitian**

Mengenai hak guna bangunan di atas tanah hak milik untuk selanjutnya diatur pula dalam Peraturan Pemerintah tersebut, yaitu diatur dalam Pasal 24 yaitu pertama hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta serta tanah pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik wajib didaftarkan pada kantor pertanahan ketiga, Hak Guna Bangunan diatas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran hak guna bangunan atas tanah hak milik diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.

Pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik pada dasarnya merupakan pembebanan yang dilakukan oleh pemegang Hak Milik atas tanah miliknya. Sejatinya pembebanan yang di berikan itu dapat dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perjanjian tersebut dibuat antara pemilik Hak Milik atas Tanah tersebut dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan tersebut dengan dihadapan Perjabat Pembuat Akta Tanah yang nantinya calon pemegang Hak Guna Bangunan akan mendapatkan bukti berupa akta sebagai pedeoman dalam memanfaatkan hak yang didapatkan.

Dengan mendapatkan bukti berupa akta tersebut maka akan mendapatkan pembebanan atas suatu hak atas tanah yang terdaftar. Hak Guna Bangunan atas tanah

Hak Milik perlu didaftarkan dengan pembuatan buku tanahnya dan harus dicatatkan pula pada buku tanah dan sertipikat Hak Milik yang bersangkutan yang dilaporkan kepada Kantor Pertanahan setempat.

Terhadap wanprestasi yang dilakukan diancam berupa sanksi atau hukuman dan akibat-akibat yang merugikan debitur yang lalai, ada 4 macam yaitu membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi. Namun, jika seorang debitur yang dituduh melakukan wanprestasi dapat melakukan pembelaan dengan cara mengajukan adanya *overmacht*, mengatakan bahwa kreditur sendiri sebelumnya telah lalai namun harus dengan bukti yang konkrit, mengajukan pembelaan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

Sanksi yang kedua yaitu pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1266 KUHPerdata, yang ketiga yaitu peralihan risiko, maksud risiko disini dapat dimaksudkan dengan *overmacht*, yang menyebabkan debitur tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena keadaan ini timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur dan dapat terjadi karena objek perikatan musnah dan kehendak debitur untuk berprestasi terhalang, serta yang terakhir yaitu membayar biaya perkara jika perkara tersebut sampai ke dalam ranah pengadilan.

Selanjutnya wanprestasi ini menyatakan bahwa kreditur dapat memilih untuk memberikan hukuman atau tuntutan kepada debitur yaitu melalui pemenuhan perjanjian sesuai dengan yang seharusnya, lalu melalui pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi yang dialami oleh kreditur yang disebabkan karena debitur wanprestasi atau ganti rugi saja, bisa juga melalui pembatalan perjanjian atau pun pembatalan disertai ganti rugi.

### C. Kesimpulan

Dari penelitian yang dilakukan terhadap hak guna bangunan di atas tanah hak milik, maka peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi para pemilik Hak Guna Bangunan di atas tanah milik perseorangan adalah bukti Hak Guna Bangunan di atas tanah milik perseorangan antara pemilik tanah dengan pemilik Hak Guna Bangunan tersebut.
2. Akibat hukum dari perjanjian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik perseorangan di Pasar Wahana Rancaekek dapat dibatalkan, karena salah satu pihak telah melakukan wanprestasi dan bagi pemilik tanah dapat melakukan pembongkaran atas bangunan tersebut.

### Daftar Pustaka

#### Buku

- A.P.Parlindungan. *Hak pengelolaan menurut sistem UUPA*. CV, Mandar maju. Bandung: 1994
- Boedi harsono. *Hukum agraria Indonesai. sejarah pembentukan uupa , isi dan pelaksanaanya*. jilid 1. Djembatan: Jakarta
- Kartini Muljadi. *Hak-hak atas tanah*. kencana. Jakarta: Mei 2003
- Surojo Wingjodipuro, *Pegantar dan asas-asas hukum adat*. Cetakan pertama, Gunung Agung, Jakarta, 1982

#### Peraturan Perundang-undangan

- Undang – Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-dasar pokok agraria indoensia
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGB, HGU, Hak Pakai