

## KEDUDUKAN HUKUM HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN YANG TELAH BERAKHIR PERJANJIAN PEMANFAATANNYA

Ahmad Suhail<sup>1</sup>, Farida Patitingi<sup>2</sup>, Sri Susyanti Nur<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Hasanuddin

Email Koresponden: [Ahmadsuhailmz@gmail.com](mailto:Ahmadsuhailmz@gmail.com)

---

### Abstract

*The aim of this study is to understand the legal position of Building Rights (Hak Guna Bangunan or HGB) above Land Use Rights (Hak Pakai Lahan or HPL) that have expired and the legal implications for the involved rights owners. This research is an empirical legal study using a descriptive approach with a case-based methodology (Case Approach). The research findings indicate that, firstly, based on the latest regulations, the expiration of land utilization agreements will result in the revocation of HGB on HPL, as stipulated in Article 46 letter (b) of Government Regulation No. 18 of 2021. Secondly, the case study reveals an agreement between the HPL holder (Makassar City Government) and the HGB holder to terminate the land utilization agreement at Regional Terminal Daya. This implies the return of assets to the HPL owner and the termination of Building Rights at Regional Terminal Daya, including kiosks owned by third parties. Thirdly, legal protection for kiosk owners can be pursued through negotiation, mediation, or through judicial bodies.*

*Keywords: Right of Building; Right of Management; Land use agreements*

---

### Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kedudukan hukum Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pakai Lahan (HPL) yang telah berakhir dan implikasi hukumnya terhadap pemilik hak yang terlibat. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif menggunakan pendekatan kasuistik (Case Approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pertama, berdasarkan peraturan terbaru, berakhirnya perjanjian pemanfaatan tanah akan mengakibatkan pencabutan HGB di atas HPL, sesuai dengan Pasal 46 huruf (b) PP Nomor 18 Tahun 2021. Kedua, studi kasus menunjukkan kesepakatan pemegang HPL (Pemerintah Kota Makassar) dan pemegang HGB untuk mengakhiri perjanjian pemanfaatan tanah di Terminal Regional Daya. Ini berimplikasi pada pengembalian aset kepada pemilik HPL dan berakhirnya Hak Guna Bangunan di Terminal Regional Daya, termasuk kios milik pihak ketiga. Ketiga, perlindungan hukum bagi pemilik kios dapat dilakukan melalui negosiasi, mediasi, atau melalui Badan Peradilan. Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016.

*Kata Kunci: Hak Guna Bangunan; Hak pengelolaan; Perjanjian Pemanfaatan Tanah.*

---

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



---

## PENDAHULUAN

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 dikerja-samakan 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.

Di Indonesia sendiri sudah banyak kerjasama pengelolaan Hak Pengelolaan dengan penerbitan Hak Guna Bangunan di atas nya salah satunya adalah atas Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Makassar di wilayah Terminal Regional Daya Makassar yang pada tahun 2004 telah diterbitkan Hak Guna Bangunan kepada pihak ketiga (swasta) untuk pelaksanaan pengelolaannya.

Sebagai gambaran historis, bahwa pada tahun 1997 pihak Pemerintah Kota Makassar bermaksud melanjutkan/menyelesaikan pembangunan Gedung Induk Terminal yang diperuntukkan bagi rencana pemindahan Terminal Angkutan Darat Utara Kota di Daya, serta mengembangkannya menjadi Terminal Regional agar dapat berfungsi secara berdaya guna dan berhasil guna dalam hal pemenuhan kebutuhan Terminal yang representatif sehubungan dengan keberadaan Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang yang berkembang menjadi Kota Raya Metropolitan dengan berbagai peran dan fungsinya, khususnya sebagai pusat pelayanan/distribusi jasa di Kawasan Timur Indonesia, namun pada saat itu terkendala akibat kurangnya anggaran dalam pelaksanaan-nya, maka sebagai jalan keluar maka kemudian Pemerintah Kota Makassar menawarkan peluang investasi modal atas pekerjaan pembangunan tersebut kepada pihak swasta dengan kontraprestasi dalam bentuk hak untuk melakukan pengelolaan di sebagian besar wilayah terminal tersebut dengan status Hak Guna Bangunan yang pokoknya kemudian dimuat dalam Perjanjian Kerjasama Bersyarat No. 551.22/02/S.Perja/HK antara pihak Pemerintah Kota Makassar dengan pihak swasta.

Pemerintah kemudian melalui Kementerian dalam Negeri menerbitkan SK Mendagri 645.753-994 Tentang Pengesahan SK Walikota untuk Pembangunan dan Pengembangan Terminal Regional Daya, pada tanggal 26 Juli 2004 Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan untuk dipakai Pemerintah Kota Makassar dengan luas 118.929 M2 sebagai lokasi pembangunan Terminal Regional Daya yang Selanjutnya pada tanggal 19 Januari 2005 atas usul dan rekomendasi Pemerintah Kota Makassar sebagai pemegang/pemilik Hak Pengelolaan maka diterbitkanlah sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Makassar atas nama Pihak Ketiga dengan luas 40.849 m<sup>2</sup> yang berlaku selama 30 tahun.

Berdasarkan surat perjanjian penggunaan tanah Pihak Pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Makassar memiliki kewajiban menyediakan dana pembiayaan dan melaksanakan peningkatan pembangunan yang sudah ada sekaligus mengembangkan dan melengkapi sarana penunjang di Terminal Regional Daya dan atas pelaksanaan kewajiban Pihak Swasta tersebut maka Pihak Swasta tersebut akan mendapatkan bagian hak untuk mengelola:

- a. Toko dan kios yang ada pada lokasi diluar area operasional terminal regional daya
- b. Kios tempat berjualan yang ada pada bangunan sayap dari bangunan induk
- c. Loket penjualan karcis / kantor perwakilan perusahaan angkutan bus

- d. Kantin dan restaurant
- e. Bengkel dan tempat cuci mobil
- f. Tempat pemasangan iklan/reklame dalam kawasan terminal regional daya

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam perjanjian pengelolaan tanah sebagaimana dimuat dalam Perjanjian Kerjasama Bersyarat No. 551.22/02/S.Perja/HK, selain diberikan hak untuk mengelola bangunan, sarana dan prasarana hingga tempat usaha, pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Terminal Regional Daya juga diberikan hak untuk mengalihkan hak-hak tersebut kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat 2, atas dasar hal itulah kemudian pihak pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan ini akhirnya mengalihkan sebahagian besar Hak Guna Bangunan miliknya atas hampir lebih dari 300 kios di area terminal kepada pihak lain dengan mekanisme perjanjian jual beli atas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, Hal ini berakibat pada terbitnya Hak Guna Bangunan pecahan di atas Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Makassar di Terminal Regional Daya.

Sebagai penerima hak pecahan atas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan kemudian tidak sedikit pemilik kios yang membani hak tersebut dengan hak tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang mereka miliki, meskipun memang pembebanan jaminan atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sudah lazim dilakukan sebagai perjanjian tambahan dalam perjanjian kredit perbankan sebagaimana memang selaras dengan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia dan UU 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Persoalan kemudian muncul di tahun 2016 saat Pemerintah Kota Makassar meminta pengembalian pengelolaan Terminal Regional Daya dari Pemilik Hak Guna Bangunan untuk dikelola sendiri oleh Pemerintah Kota Makassar yang kemudian disetujui oleh Pemegang Hak Guna Bangunan Induk di atas Hak Pengelolaan Terminal Regional Daya mengingat pengelolaan Terminal Daya juga sudah cukup sepi.

Pemerintah Kota dan Pemegang Hak Guna Bangunan Induk di atas Hak Pengelolaan sepakat untuk melakukan pengakhiran kerjasama pada Perjanjian Pengelolaan Terminal Regional Daya dengan menerbitkan addendum terkait perubahan masa kerjasama guna mempercepat berakhirnya perjanjian pengelolaan tersebut, maka sebagai konsekuensi pengakhiran tersebut kiranya akan mengubah status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan ataupun pecahannya padahal jangka waktu atas Hak Guna Bangunan tersebut masih jauh dari masa berakhirnya.

Berdasarkan Pasal 35 Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan hapus karena:<sup>1</sup>

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

---

<sup>1</sup>Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah

- a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30, pasal 31 dan pasal 32; atau
  - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan; atau
  - c. Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap;
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  4. Dicabut berdasarkan undang-undang nomor 20 tahun 1961;
  5. Ditelantarkan;
  6. Tanahnya musnah;

Jika dicermati dari beberapa alasan dari berakhirnya suatu Hak Guna Bangunan sebagaimana Pasal 35 tersebut maka kiranya tidak terdapat suatu ketentuan sehubungan dengan kondisi berakhirnya / diakhirinya perjanjian pemberian hak maka Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaan tersebut menjadi terhapus, namun hal ini berubah semenjak dihapusnya Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 dengan diterbitkannya peraturan Pelaksana Undang Undang Cipta Kerja yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan mengalami beberapa sehingga hapus-nya Hak Guna Bangunan terjadi karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan, atau pembaruan haknya;;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
  2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan; atau
  3. cacat Administrasi; atau
  4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c. Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain**
- d. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- e. Dilepaskan untuk kepentingan umum**
- f. Dicabut berdasarkan undang-undang;
- g. Ditetapkan sebagai tanah terlantar;
- h. Ditetapkan sebagai Tanah musnah

- i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

bahwa dalam peraturan terbaru ini ternyata banyak mengandung perubahan terkait penatagunaan tanah yang khususnya dalam hal ini terkait dengan berakhirnya Surat Perjanjian Pengelolaan Tanah di atas Hak Pengelolaan.

Menarik kemudian bagi penulis untuk mencermati sehubungan dengan berakhir / diakhirinya surat perjanjian penggunaan tanah (sppt) sebelum habis jangka waktu Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan termasuk pada konsekuensi hukum dan kedudukan hak para pihak yang timbul dalam pengakhiran tersebut utamanya setelah terbitnya Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 yang kiranya telah membawa perubahan signifikan, terlebih lagi perlu diingat bahwa kemungkinan adanya Hak Guna Bangunan pecahan dari Hak Guna Bangunan yang terdapat di atas Hak Pengelolaan tersebut yang telah dialihkan haknya kepada pihak lain.

## **METODE**

Tipe penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yang memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran. Pada penelitian ini yang diteliti adalah data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan. Dapat dikatakan pendekatan empiris adalah penelitian yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan penelitian hukum empiris ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat.

Pada pendekatan hukum yang dimaksudkan pada penelitian ini, penelitian dimulai dari sudut peraturan/norma-norma hukum yang dikalsifikasikan sebagai data sekunder ataupun juga hal lain yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Peraturan-peraturan/ norma-norma hukum yang berkaitan dengan penelitian ini adalah peraturan-peraturan/ norma-norma hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah khususnya hak pengelolaan dan hak guna bangunan serta pengelolaan aset daerah. Selanjutnya akan dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu perangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, namun hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan serta politik, ekonomi, sosial, dan budaya. Berbagai temuan dilapangan yang bersifat individual dan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### *1. Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Yang Telah Berakhir Masa Perjanjian Penggunaan Tanah*

Malaqbiq merupakan salah satu kata yang memiliki kekuatan besar pada jiwa masyarakat Sulawesi Barat. Bahkan, kalimat ini juga menjadi penyokong semangat dari Paku hingga Suremana, dari Ulu Pitunna Salu hingga Pitu Baqbna Binanga, yang mampu melepaskan diri dari pemerintahan Sulawesi Selatan menjadi sebuah rumah baru. Para politisi, budayawan, tokoh agama, dan segenap masyarakat menyebutnya sebagai rumah malaqbiq Sulawesi Barat sejak tahun 2004. Malaqbiq merupakan nilai budaya yang memiliki ruh sehingga masyarakat Mandar khususnya di Kabupaten

Majene menjadikan malaqbiq sebagai ciri dari mereka. Lantas nilai kebudayaan ini menjadi perbincangan diseluruh kalangan terlebih kepada remaja-remaja mengingat banyak kebudayaan yang tidak membudidaya lagi akibat faktor yang mempengaruhi dengan adanya perkembangan zaman

Sebelum ditetapkan-nya Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Ketentuan mengenai Hak Pengelolaan seperti pemberian hak, pemanfaatan dan berakhirnya suatu Hak Guna bangunan yang berada diatas hak pengelolaan di atur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah dan berbagai aturan lainnya.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 memang belum secara detail mengatur sehubungan dengan hak pengelolaan sehingga seringkali terdapat perselisihan khususnya dalam hal ini terkait dalam berakhirnya suatu Hak di atas atas Hak Pengelolaan.

Terkait berakhirnya suatu Hak Guna Bangunan pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa Hak Guna bangunan hapus karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
  - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
  - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
  - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Dalam ketentuan berakhirnya suatu Hak Guna Bangunan di atas tersebut, tidak terdapat klausul yang secara khusus dan tegas mengatur sehubungan dengan berakhirnya suatu Hak Guna Bangunan yang berada di atas suatu Hak Pengelolaan, misalnya apabila berakhirnya suatu perjanjian pemanfaatan tanah di atas tanah hak pengelolaan maka berakhir pula hak guna bangunan-nya, padahal persoalan yang seringkali muncul pada hak guna bangunan diatas hak pengelolaan akibat terdapat perbedaan jangka waktu antara perjanjian pemanfaatan tanah dengan sertifikat hak guna bangunan.

Jika ditilik pada pasal 35 huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 memang terdapat frase “perjanjian pemberian-nya” namun tidak secara jelas apakah frase tersebut mengacu pada perjanjian pemanfaatan tanah antara pemegang hak pengelolaan dan Pemilik Hak Guna Bangunan atau bukan.

Selanjutnya jika diperhatikan lebih lanjut maka jawaban pada pertanyaan tersebut di atas terdapat pada pasal yang sama di huruf (b) dimana frasa “perjanjian Pemberian” digunakan pada

Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik sedangkan frase “Perjanjian penggunaan tanah” digunakan pada Hak Pengelolaan”,

Berdasarkan hal tersebut maka memang tidak dapat dipersamakan antara perjanjian pemberian dan perjanjian penggunaan tanah mengingat segala klausul mengenai Perjanjian pemberian selalu melekat pada pemberian hak pakai atau hak milik sedangkan Perjanjian Penggunaan tanah melekat pada pemanfaatan tanah dengan hak pengelolaan.

Berdasarkan hal tersebut maka Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tidak memberikan pengaturan secara tegas sehingga belum memberikan kepastian hukum bagi berakhirnya suatu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan sebagai implikasi dari berakhir suatu Perjanjian Penggunaan Tanah-nya.

Berdasarkan ketidakpastian itulah kemudian melalui Peraturan Pemerintah No 18 tahun 2021 mempertegas dengan merincikan serta menyebutkan secara detail terkait akibat hukum dari berakhirnya perjanjian pemberian hak tau perjanjian pemanfaatan tanah di atas hak pengelolaan yang sebelumnya memang tidak diatur oleh peraturan terdahulu (Peraturan Pemerintah 40 tahun 1996).

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Pasal 46 berbunyi:

Hak guna bangunan hapus karena:

- a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b) dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
  2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan; atau
  3. cacat Administrasi; atau
  4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c) Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain
- d) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- e) Dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f) Dicabut berdasarkan undang-undang;
- g) Ditetapkan sebagai tanah terlantar;
- h) Ditetapkan sebagai Tanah musnah
- i) berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- j) pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 akhirnya mengisi kekosongan hukum di Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 dengan memberikan kepastian hukum mengenai bagaimana kedudukan Perjanjian Penggunaan Tanah yang berakhir terhadap Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 46b huruf i yang berbunyi berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan, maka jelas-lah sudah bahwa Hak Guna Bangunan di atas Hak pengelolaan yang berakhir ataupun telah diakhiri Perjanjian penggunaan tanahnya maka Hak Guna Bangunan Tersebut tersebut secara

yuridis akan secara otomatis hapus sebagaimana telah ditentukan secara tegas di dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Pasal 46b

2. *Implikasi Hukum Akibat Berakhirnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Terminal Regional Daya Terhadap Pemegang Hak Pengelolaan, Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dan Pihak Ke-3 Selaku Pembeli Kios*

Pada transaksi jual beli melalui internet, pihak-pihak yang terikat di dalamnya tentunya menjalankan hubungan hukum yang diwujudkan dalam perjanjian atau kontrak yang dilaksanakan melalui elektronik dan tepat dengan Pasal 1 Angka 17 Undang-Undang ITE yang disebut sebagai kontrak elektronik.

*Hapusnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan akibat diakhirinya / berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan Tanah* tentunya akan menimbulkan akibat hukum khususnya pada kepastian kedudukan hukum serta hak dan kewajiban yang dimiliki seluruh pihak terkait

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 telah mengatur sehubungan dengan implikasi dari Hak Guna Bangunan di atas Hak pengelolaan yang telah hapus yang dimuat dalam pasal 47 ayat 3 yang menyatakan Bahwa:

(1) Hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 mengakibatkan tanah-nya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan

Berdasarkan hal tersebut maka dalam kasus ini tanah di Terminal Regional Daya kembali dalam penguasaan Pemerintah Kota Makassar, dan tentu saja hal tersebut memberikan Pemerintah Kota Makassar kewenangan untuk dapat Kembali menggunakan/ memanfaatkan sendiri ataupun Kembali menunjuk pihak lain untuk melakukan pengelolaan dan memberikan suatu hak atas tanah berupa HGU, Hak Guna Bangunan, dan /atau Hak Pakai sesuai dengan sifat dan fungsinya. Hal ini ditegaskan pada Pasal 7 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa Pemilik Hak Pengelolaan memiliki Hak untuk:

a. Menyusun rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang,;

b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan;

c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.

Bahwa dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan maka berdasarkan pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 maka seluruh Pemegang Hak Pengelolaan di atas Hak Pengelolaan sejak berakhirnya Hak tersebut:

(1) Tidak dapat lagi menggunakan dan memanfaatkan tanah di Terminal Regional Daya

(2) Tidak dapat mendirikan dan memiliki bangunan di atas Tanah Terminal Regional Daya

(3) Tidak dapat lagi melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaan serta membebaskan dengan hak tanggungan

(4) Tidak dapat lagi menikmati segala hak yang timbul/ berasal dari Perjanjian Pemanfaatan Tanah di Terminal Regional Daya

(5) Selain hal tersebut di atas, berdasarkan pasal 16 ayat (2) perjanjian kerjasama disebutkan bahwa PT Kalla Inti Karsa selaku Pengelola Terminal Regional Daya juga harus menyerahkan bangunan yang dikelolanya dalam keadaan terawat baik kepada Pemerintah Kota Makassar

3. *Perlindungan Hukum Kepada Pihak Ketiga Pemilik Hak Guna Bangunan Hasil Pemisahan Yang Berakhir Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (Sppt) Sebelum Habis Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan*

Berbagai persoalan terkait 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.

Mengacu pada pendapat Philipus M. Hadjon maka dapat dilakukan dua macam upaya perlindungan hukum yaitu Upaya Preventif & Upaya Represif

a. Upaya Preventif

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 mengeliminasi, setidaknya mengurangi potensi timbulnya konflik kepentingan dalam penataan ruang. Terkait peran serta masyarakat, Lothar Gundling dalam hardjasoemantri mengemukakan empat dasar bagi peran serta masyarakat, yaitu <sup>2</sup>:

- 1) Memberi Informasi kepada Pemerintah
- 2) Meningkatkan kesadaran masyarakat untuk menerima keputusan
- 3) Membantu perlindungan hukum
- 4) Mendemokratisasi pengambilan keputusan

Upaya selanjutnya yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan beberapa upaya penyelesaian sengketa yang antara lain

a) Negosiasi

Secara harfiah negosiasi berarti musyawarah atau berunding. Negosiasi ini tidak lain adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa oleh para pihak sendiri, tanpa bantuan pihak lain, dengan cara musyawarah atau berunding untuk mencari pemecahan yang dianggap adil oleh para pihak. Hal yang dicapai dari negosiasi berupa penyelesaian kompromi atau compromise solution.

Dalam hal ini tentunya setiap pihak terkait (Pemerintah Kota Makassar & Pemilik Kios) harus bersikap aktif untuk mencari solusi bersama bagi kedudukan hak atas tanah milik pemilik kios agar konflik berkepanjangan dapat dicegah

b) Mediasi

memberikan ruang mediasi bagi masyarakat yang merasa di rugikan atas munculnya kebijakan pengakhiran kerjasama pemanfaatan tanah di Terminal Regional Daya adalah salah satu upaya yang dapat dilakukan.

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator<sup>3</sup>. Mediator harus mampu

<sup>2</sup> Yunus wahid, Pengantar Hukum tata ruang, Kencana, Jakarta, 2014, Hal. 221

<sup>3</sup> Peraturan MA No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan pada Pasal 1

mencari alternatif-alternatif penyelesaian sengketa tersebut. Apabila para pihak sudah tidak menemukan lagi jalan keluar untuk menyelesaikan sengketa tersebut maka mediator tersebut harus dapat memberikan solusi-solusi kepada para pihak. Solusi-solusi tersebut haruslah kesepakatan bersama dari si para pihak yang bersengketa. Disinilah terlihat jelas peran penting mediator.

b. Upaya Represif

Perlindungan hukum represif, yakni upaya perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan, baik peradilan umum, maupun peradilan administrasi negara. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul apabila terjadi suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan.

Banyak hal yang bisa mendasari dilakukannya upaya represif oleh pemilik kios terhadap pemanfaatan tanah di Terminal Regional Daya khususnya apabila upaya preventif gagal dilakukan, yakni antara lain<sup>4</sup> Hak Masyarakat dalam proses penataan ruang

Ketentuan mengenai hak-hak masyarakat dalam penataan ruang tertuang dalam Pasal 60 Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang selanjutnya diubah dengan Undang Undang No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang selanjutnya diubah Kembali dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang menegaskan bahwa dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk:

- (a) mengetahui rencana tata ruang;
- (b) menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
- (c) memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- (d) mengajukan tuntutan kepada pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- (e) mengajukan tuntutan pembatalan persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan/atau penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat yang berwenang; dan
- (f) mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan/atau kepada pelaksana kegiatan pemanfaatan ruang apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Selain hak-hak dalam Pasal 60 tersebut, khusus mengenai 'kerugian' diatur juga dalam Pasal 66 Undang Undang Penataan Ruang

- (1) Masyarakat yang dirugikan akibat penyelenggaraan penataan ruang” dapat mengajukan gugatan melalui pengadilan.
- (2) Dalam hal masyarakat mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tergugat dapat membuktikan bahwa tidak terjadi penyimpangan dalam penyelenggaraan penataan ruang.

Ketentuan ini selain memberikan hak kepada yang menderita kerugian, juga sebenarnya memberikan hak kepada tergugat untuk membela diri, bahwa ia tidak melakukan penyimpangan.

Bahwa harus digaris bawahi bahwasanya setiap orang berhak untuk memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan penataan ruang. Adapun

<sup>4</sup> Yunus Wahid, Op. Cit, Hal 239

yang dimaksud dengan 'penggantian yang layak' berarti bahwa nilai atau besarnya penggantian tidak menurunkan tingkat kesejahteraan orang yang diberi penggantian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan<sup>5</sup>. Adapun kerugian yang timbul/dialami oleh masyarakat khususnya bagi pemilik kios tersebut misalnya seperti adanya pemindahan dari lokasi kios yang telah di haki, atau ada sumber pencaharian yang hilang akibat hilangnya hak pemanfaatan di atas kios kios di Terminal Regiona Daya. Dalam hal ini, kerugian yang bersifat imateriel perlu pula diperhitungkan.

## KESIMPULAN

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum bagi suatu Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaan yang perjanjian pemanfaatan tanahnya telah berakhir tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Tentang Hak Guna Usaha, Hak. Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, namun berdasarkan pada regulasi terbaru yakni Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, maka perjanjian pemanfaatan tanah yang telah berakhir akan berimplikasi pada hapusnya Hak Guna Bangunan yang ada meskipun Hak Guna Bangunan tersebut masih berlaku sebagaimana dimuat dalam Pasal 46 huruf (b) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Hapusnya Hak Guna Bangunan sebagai implikasi dari diakhiri-nya Perjanjian Pemanfaatan Tanah mengakibatkan tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan kembali dalam penguasaan Pemegang Hak Pengelolaan sehingga kewenangan untuk dapat kembali menggunakan/ memanfaatkan sendiri ataupun Kembali menunjuk pihak lain untuk melakukan pengelolaan dan memberikan suatu hak katas tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan /atau Hak Pakai sesuai dengan sifat dan fungsinya dapat dilakukan kembali.

Berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan tanah juga berimplikasi pada berakhirnya Hak Guna Bangunan pemilik kios di atas hak pengelolan sehingga merugikan para pedagang kios, padahal masa berlaku Hak Guna Bangunan yang mereka dapatkan setelah membelinya dari pihak pemegang Hak Guna Bangunan Induk masih tersisa. Dalam hal ini pemilik kios dapat melakukan upaya perlindungan hukum prefentif seperti negosiasi dan mediasi dan juga upaya hukum yang bersifat represif seperti mengajukan ganti rugi maupun mengajukan gugatan ke pengadilan

## DAFTAR REFERENSI

- Apeldoorn, L.J van, 2005, Pengantar Ilmu Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta
- Chandra, S., 2005, Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- Chulaemi, Achmad, 1988, Hukum Agraria Perkembangan Macam- Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Chomzah, Ali Achmad, 2002, Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya.
- Erwiningsih, Winahyu, 2009, Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Total Media, Yogyakarta.
- H. Muchsin dan Imam Koeswahyono, 2008, Aspek Kebijaksanaan, Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang, Sinar Grafika, Jakarta.

<sup>5</sup> Penjelasan Pasal 60 huruf c Undang Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

- Hadi, Soetrisno, 1985, *Metodologi Reseachr Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, PT Djambatan, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2005, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokokk Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Hasni, 2008, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks Undang Undang Pokok Agraria-UUPR-UUPLH*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Hs, Salim & Erlies Sepriana Nurbani, 2017, *Penerapan Teori Hukum pada penelitian disertasi dan thesis*, Raja Grafindo, Jakarta
- Limbong, Bernhard, 2014. *Opini Kebijakan Agraria*, Margaretha Pustaka. Jakarta.
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram
- Noor, Aslan, 2006, *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Parlindungan, A.P, 1994, *Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform Bagian II*, Mandar Maju, Bandung,
- \_\_\_\_\_, 1998, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Saleng, Abrar, 2013, *Kapita Seleкта Hukum Sumber Daya Alam*, Membumi Publishing, Makassar.
- Salman, Otje dan Anthon. F Susanto, 2013, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditama, Bandung
- Santoso, Urip, 2006, *Hukum Agraria dan Hak Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenada Media.
- Sinamo, Nomensen, 2010, *Hukum Administrasi Negara*, Jala Permata Aksara, Jakarta.
- Siregar, Doli D., 2004, *Manajemen Aset*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Sitorus, Oloan dan Zaki Sierrad, 2006, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar Dan Implementasi, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia*, Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1994, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Subadi, 2010, *Penguasaan dan Penggunaan Tanah Kawasan Hutan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., 2007, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, *Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya*, *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, September 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
- Wahid, Yunus, 2014, *Pengantar Hukum tata ruang*, Kencana, Jakarta.