JURNAL NOVUM

ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1343/K/Pdt/2021 MENGENAI BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN DIATAS HAK PENGELOLAAN

Rifda Salma Kartika
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya
Rifda.18099@mhs.unesa.ac.id

Indri Fogar Susilowati
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya
indrifogar@unesa.ac.id

Abstrak

Kasus perpanjangan atas ruko SHGB diatas Tanah HPL dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1343/K/Pdt/2021. Adanya pencegahan dalam permohonan perpanjangan jangka waktu SHGB yang telah diajukan oleh Penggugat membuat Penggugat merasa dirugikan karena tidak dapat melakukan perpanjangan atas sertipikat HGB miliknya sehingga menyebutkan bahwa tindakan yang dilakukan Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan merupakan perbuatan melawan hukum, sebab Penggugat merasa telah memenuhi persyaratan dalam melakukan perpanjangan jangka waktu HGB. Majlis Hakim menolak permohonan Penggugat dengan salah satu pertimbangan hakimnya adalah Pencegahan Perpanjangan jangka waktu HGB atas objek perkara bukanlah perbuatan melawan hukum melainkan pelaksanaan ketentuan pemenuhan persyaratan-persyaratan sebagaimana ditentukan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis pertimbangan hakim dan akibat hukumnya dari putusan tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang merupakan penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan kasus dengan sumber bahan hukum primer, sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan dengan teknik analisis prespektif. Hasil penelitian ini adalah terdapat kekaburan dalam putusan hakim mengenai perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan. Putusan hakim hanya fokus terhadap status kepemilikan atas bangunan tersebut serta pencegahan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan, seharusnya Hakim juga mempertimbangkan mengenai syarat-syarat dalam melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

Kata Kunci: Pemblokiran, Putusan Pengadilan, Jangka Waktu

Abstract

The case of an extension of SHGB's shop over HPL Land in Supreme Court Decision No. 1343/K/Pdt/2021. The prevention of SHGB's request for an extension of the period of SHGB that had been filed by the Plaintiffs was aggravated by not being able to renew his HGB certificate, which states that the South Sulawesi Regional Board of Corporations was a violation of the law, because the Registrar of South Sulawesi Regional CompaniesHe felt he had met the requirements in performing an extension of HGB's The Majlis Judge rejected the Plaintiff's request with one of the judges' considerations was that the Prevention of Extension of the HGB's term on the subject was not a violation of the law but the implementation of the requirements as specified by the Regulation of the Agrarian State/Head of National Land Agency Number 9 1999 on the Regulation of Granting and Revocation of the State Land Rights and Management Rights. The purpose of this study was to analyze the judge's considerations and the legal consequences of the ruling. The research method used in this study is the study of normative law which is the study of law by examining library materials or secondary data using legislation approaches, conceptual approaches and case approaches with primary, secondary sources of legal material. The method of collecting legal materials uses library studies with prespective analysis techniques. The result of this study was a blurring in the judge's decision on the extension of the Certificate of Rights of the Building. The judge's decision only focused on the status of ownership of the building as well as the prevention of extension of the Certificate of Rights of the Building Use, which should also be considered as a requirement for extension of the Building Use Rights.
***Keywords**: Blocking, Court Ruling,Time Frame*

PENDAHULUAN

Pengertian tanah menurut Prof. Boedi Harsono dalam bukunya ialah dataran bumi dimana pemanfaatannya terdiri atas badan bumi, yang terdapat pada bawahnya serta bagian dari pada Kawasan yang terdapat diatasnya.(Harsono 2013) Tanah merupakan salah satu kepemilikan yang sangat berarti bagi pemiliknya. Tanah memiliki peran yang penting bagi kehidupan manusia karena tanah merupakan salah satu dari sumber agro ekonomi dalam pembangunan.

Aturan mengenai ketentuan kepemilikan hak atas tanah termaktub dlam Pasal 4 ayat (1) UUPA ialah "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan trdapat macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum". Hak atas dataran bumi, yang dianggap sebagai hak atas tanah ialah berasal dari hak mendominasi Negara atas tanah.

Wewenang yang dimiliki oleh Negara atas pengelolaan bumi, air dan ruang angkasa yang pada kebenarannya ini dilaksanakan oleh Pemerintah pusat maupun daerah dapat digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat, dalam arti untuk memenuhi kebahagiaan, kesejahterahan, dan kemerdekaan bagi masyrakat dan Negara Indoensia. Hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perseorangan, WNI ataupun WNA yang berdomisili di Indonesia, serta dapat dimiliki oleh kelompok orang yang bersama-sama dan badan hukum yang dibangun menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. (Soerodjo 2014)

Kewenangan untuk mencapai kesejahteraan sosial dijelaskan dalam ketentuan Pasal 2 UUPA menjelaskan tentang Hak Menguasai Negara yang menentukan bahwa: (Santoso n.d.)

(1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD RI Tahun 1945 serta hal-hal yang telah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 UUPA, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya tersebut ialah pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara.
(2) Hak menguasai dari Negara termaksut dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang agar :
    a. Mengatur serta dapat untuk menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
    b. Menentukan serta dapat untuk mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
    c. Menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
(3) kewenangan yangg berasal pada hak menguasai dari Negara dlam ayat (2) digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat, dalam arti melingkupi atas kesejahterahan, kebahagiaan, serta kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Kewenangan Negara lainnya adalah menentukan subjek yang diatur oleh Negara ialah individu dan badan hukum yang akan melakukan pemanfaatan hak atas tanah beserta hubungan hukumnya. Pemegang Hak Pengelolaan tanah dalam hal ini adalah Pmerintah Pusat dan/ Pemerintah Daerah

yang kewenangannya tersebut akan diatur dalam ketentuan Perundang-Undangan.

Kewenangan Negara dalam mengatur hubungan hukum orang-orang terkait dalam pemanfaatan hak atas tanah yaitu Negara menetapkan batasan-batasan penguasaan hak atas tanah dan subjeknya. Dalam kaitannya dengan judul yang akan diulas oleh penulis, subjek yang diatur oleh Negara adalah orang dan badan hukum yang akan melakukan pemanfaatan hak atas tanah yang telah ditentukan oleh Negara. (Santoso n.d.)

Hak Menguasai Negara dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu diberikan wewenang agar dapat mengontrol serta memanfaatkan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa serta mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa tersebut ditegaskan secara spesifik dalam ketentuan UUPA Bab II Hak-Hak Atas Tanah, Air dan Ruang Angkasa serta Pendaftaran Tanah. (Harsono 2013)

Adapun macam-macam Hak Atas Tanah telah dijelaskan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA diantranya ialah: Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak memungut hasil hutan, serta Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut akan ditetapkan dengan undang-undang. Adapun Hak Pengelolaan sendiri bukanlah termasuk dalam Hak Atas Tanah karena HPL merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian diberikan kepada pemegang HPL.

HPL tidak dijelaskan secara eksplisit dalam UUPA. UUPA menjelaskan bahwa Hak Pengelolaan berasal dari hak menguasai Negara atas tanah. Negara sebagai pihak yang dapat menguasai atas tanah tersebut dapat memberikan tanah kepada perorangan ataupun badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya.

Pemegang penguasaan HPL dapat memberikan Hak tersebut kepada pihak ke tiga selanjutnya oleh didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, didasari oleh prjanjian antara pemegang HPL dengan calon pemegang Hak-Hak atas tanah diatas Hak, tanpa adanya perjanjian tersebut Hak milik, HGB atau hak pakai tidak dapat diberikan diatas tanah Hak Pengelolaan. (Nugroho 2012) Menurut dalam Pasal 25 ayat 1 PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah bahwa jangka waktu yang diberikan kepada pihak ketiga ialah paling lama 30 thun dan selanjutnya dijelaskan dalam ayat 2 bahwa dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 Tahun. Setela jangka waktu Hak Atas Tanah yang di bebani Hak Pengelolaan termasuk Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut tlah berakhir, akan tetapi apabila tidak melakukan perpanjangan maka menurut ketentuan dlam Pasal 38 PP No. 40 Thun 1996 maka tanah yang bersangkutan tersebut akan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

Dalam proses pemberian Hak Pengelolaan terjadi kendalab-kendala dalam pengajuan permohonan hak maupun dalam proses perpanjangan penguasaan atas Hak Pengelolaan, karena itu langkah pemerintah untuk mewujudkan tertib Pertanahan merupakan bentuk atas kebijaksanaan yang di tetapkan pemerintah dalam amanat UUPA. Dalam proses permohonan terdapat kendala utama yang terjadi ialah terkait bukti atau surat-surat yang menjadi dasar hukom penguasaan/perolehan terkait tanah dari instansi pemegang HPL atas tanah yang di mohon. Hal ini dengan sendirinya instansi pemerintah/badan hukom milik pemerintah mengenai subyek hak pengelolaan dibebani ketentuan dan tanggung jawab penuh untuk dapat membuktikan atas kebenaran ataupun keabsahan mengenai dasar atas penguasaan atas HPL tersebut. Kurang jelasnya informasi dokumen persyaratan yang dibutuhkan dalam proses pengajuan permohonan hak atas tanah (termasuk

perpanjangan hak) diatas Hak Pengelolaan dapat menjadi hambatan dalam mempercepat proses pemberian haknya ataupun. (Soerodjo 2014)

Sehubungan dengan uraian mengenai Hak Pengelolaan maka dilakukan analisis putusan Pengadilan terkait kasus antara Herman Suryanto melawan Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan cq. Direktur Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan pada Putusan Mahkamah di Tingkat Kasasi dengan Putusan Nomor. 1343 K/Pdt/2021 tanggal 5 Mei 2021 bahwa yang menjadi objek sengketa adalah, SHGB No. 172 Pisang Selatan, surat ukur/ gambar situasi No. 66/2001, luas 92 m^2 (Sembilan puluh dua meter persegi) dan SHGB No. 213 Pisang Selatan, surat ukur/ gambar situasi No. 5727/1991, luas 122 m^2 (seratus dua puluh dua meter persegi) keduanya terletak di Jl. Sungai Saddang Ruko Latanete Plaza Blok C.No.1 & 2 Makassar yang mana HGB tersebut berdiri diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan *in casu* Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan atas nama Penggugat yang didapat secara sah pada tahun 2008 yang mana masa berakhir Sertipikat HGB untuk masing-masing pada tanggal 5 September 2011.

Bahwa setelah berakhirnya jangka waktu SHGB milik Penggugat, maka Penggugat kembali mengajukan permohonan perpanjang jangka waktu sesuai prosedur dari pemilik hak tanah dan bangunan yaitu Pemerintah Daerah Sulawesi Selatan melalui Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan, dan proses permohonan perpanjangan jangka waktu tersebut di tahap pembayaran kepada Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan yang merupakan Tergugat agar dapat melakukan perpanjangan dan akhirnya Penggugat mendapatkan Persetujuan dan Pernyataan mengenai Perpanjangan HGB Kompleks Ruko Latanete oleh Direktur Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan selaku Tergugat.

Kemudian pada saat Penggugat melakukan permohonan perpanjangan jangka waktu terkait sertipikat HGB atas bangunan Ruko tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Makassar, sepengetahuan Penggugat telah terjadi pergantian kepengurusan di Kantor Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan/ Tergugat dan kebijakan pengurus baru atas kebijakan yang baru, Tergugat melakukan permintaan pemblokiran atas permohonan perpanjangan Sertipikat HGB milik Penggugat ke Kator Pertanahan Kota Makassar sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan akan hal tersebut.

Terdapat surat Perintah Pengosongan yang dilayangkan tergugat kepada penggugat juga tidak berdasar karena dapat merugikan penggugat secara materi termasuk surat tersebut patut diduga belum mendapat izin dari Pemprov Sulawesi Selatan selaku Instansi Pemerintah yang membawahi tergugat dan tergugat selaku badan hukum yang dibawahi oleh Lembaga Eksekutif / Pemerintah dapat pula diduga rencana Pengosongan/Penertiban tersebut belum mendapat persetujuan dari legislative dalam hal ini Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Sulawesi Selatan.

Adapun uraian singkat mengenai alasan-alasan tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Makassar bukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara karena menurut Penggugat kedudukan/ *legal standing* atas kepemilikan 2 (dua) unit tanah beserta bangunan ruko diatasnya sebagaimana SHGB No. 172 Pisang Selatan, surat ukur/ gambar situasi No. 66/2001, luas 92 m2 (Sembilan puluh dua meter persegi) dan SHGB No. 213 Pisang Selatan, surat ukur/ gambar situasi No. 5727/1991, luas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) keduanya terletak di Jl. Sungai Saddang Ruko Latanete Plaza Blok C.No.1 & 2 Makassar saat ini dalam penguasaan Penggugat karena suatu dasar yang sah dan/ atau melalui proses yang patut, oleh karena itu penggugat beranggapan secara hukum kedudukan berkuasa (*bezit*) dilindungi oleh

hukum sesuai dengan pasal 529 dan pasal 533 KUHPerdata atas bangunan ruko tersebut. Penjelasan dalam kedua pasal menjelaskan bahwa *bezit* merupakan kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantaraan orang lain, seakan- akan barang tersebut miliknya. Pemegang *bezit* harus selalu dianggap beritikat baik barang siapa yang menuduhnya beritikad buruk, maka harus membuktikannya.

Pemegang *bezit* harus slalu dianggap memegangnya untuk diri sendiri, selama tidk terbukti bahwa ia memegangnya untuk orang lain dan pemegang *bezit* mulai memegangnya untuk orang lain, selama tidak terbukti sebaliknya maka haruslah selalu dianggap melanjutkan berdasarkan hak yang sama. Sesuai dengan ketentuan Pasal 534 dan pasal 535 KUHPerdata, meskipun objek saat ini sedang dalam proses pemblokiran oleh BPN Kota Makassar termasuk adanya surat teguran dari Tergugat, kedudukan hukum Penggugat dalam hal penguasaan atas objek yang disengketakan adalah patut dan sah. Selain itu, menurut Herman Suryanto (Penggugat) dengan telah dilengkapinya persyaratan serta membayar sejumlah uang kepada pemegang hak untuk melakukan perpanjangan HGB bangunan ruko atas Hak Pengelolaan milik Pemprov Makassar melalui Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Tergugat) dilakukannya pemblokiran atas permohonan tersebut maka Penggugat merasa telah dirugikan sehingga terjadi perbuatan melanggar hukum (PMH) dan timbul kerugian yang telah dialami.

Adapun tergugat mengajukan gugatan balik/ rekonvensi dengan dalil yang menyatakan bahwa Tanah dan bangunan ruko sebanyak 102 unit merupakan milik sah Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan akta Perjanjian Nomor 76 tanggal 15 Agustus 1990. Kemudian, Sertipikat HGB Nomor 172 dan sertipikat HGB Nomor 213 kelurahan pisang selatan, kecamatan Ujung Padang telah brakhir masa berlakunya pada 5 September 2011, maka Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah dan bangunan ruko tersebut. Selain itu dengan menempati dan memanfaatkan bangunan ruko tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dimana dalam hal ini telah menimbulkan kerugian kepada Perusahaan Daerah Sulsel sebesar Rp.3.600.000.000 dan meminta pembayaran ganti rugi kepada Penggugat.

Permasalahan antara Herman Suryanto (Penggugat) dengan Direktur Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Tergugat) tersebut telah diadilii pada tingkat pertama, banding, dan kasasi. Pada proses pengadilan terdapat hal yang menarik untuk diteliti yaitu bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan adanya perbuatan melawan hukum atau tidak yang menyebabkan kerugian dalam permasalahan perpanjangan sertipikat HGB diatas Hak Pengelolaan. Dalam putusan ini terdapat kekaburan norma yang menyebabkan adanya kesalahpahaman antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak pada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan perpanjangan jangka waktu HGB diatas tanah Hak Pengelolaan. Menurut Penggugat bahwa ia telah memenuhi persyaratan yang dibutuhkan, sedangkan Tergugat menyatakan bahwa Penggugat masih belum memenuhi persyaratan dalam melakukan prpanjangan jangka Waktu HGB diats tanah Hak Pengelolaan serta adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Atas uraian tersebut diatas maka penulis akan melakukan analisis putusan Pengadilan terkait sengketa perpnjngan HGB yang berdiri diatas Hak Pengelolaan dalam kasus tersebut dan menjadikannya sebagai bahan dalam penyusunan skripsi dengan judul : "ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1343/K/Pdt/2021 MENGENAI BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU SERTIPIKAT HAK GUNA

BANGUNAN DIATAS HAK PENGELOLAAN"

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti merumuskan permasalahan apakah dasar pertimbangan Hakum oleh hakim pada putusan Mahkamah Agung Nomor 1343/K/Pdt/2021 dan apa akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan Mahkamah Agung Nomor 1343/K/Pdt/2021 terkait berakhirnya jangka waktu Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan.

Tujuan dari penelitian ini adalah ntuk mengetahui dasar pertimbangan hukum oleh hakim pada putusan Mahkamah Agung Nomor 1343/K/Pdt/2021 dan untuk mengetahui dan memahami akibat hukum mengetahui akibat hukum atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 1343/K/Pdt/2021 bagi para pihak.

METODE

Jenis penelitian menggunakan penelitian hukum normativ. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan sebagai bahan dasar untuk diteliti dan dengan cara mengadakan penelusuran peraturan perundang-undangan dan litelatur yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. (Soekanto Soerjono dan sri Mahmudji 2006) Dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1343 K/Pdt/2021 tentang permasalahan hukum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan atas bangunan diatas tanah hak pengelolaan.

Penelitian yang dilakukan ialah terhadap pertimbangan hakim yang dinilai kabur dalam memutuskan perkara terkait permohonan perpanjangan sertipikat Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan yang dilakukan oleh Herman Suryanto (Penggugat) dengan Pemprov Sulawesi Selatan melalui Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Tergugat). Pertimbangan hakin yang dinilai kabur disini ialah hakim hanya mengacu pada pencegahan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan serta perbuatan melawan hukum saja tidak menyinggung mengenai syarat perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*statute aproach*), Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) dan Pendekatan Kasus (*case approach*).

1) Pendekatan Undang-Undang *(statute approach)*

Pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* adalah Pendekatan yang melakukan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dibahas. (Marzuki 2005) Dalam hal ini menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan mengenai HGB diatas Hak Pengelolaan.

2) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach)*

Pendekatan Konseptual yang akan digunakan dalam penelitian ini yakni konsep/teori dan doktrin-doktrin hukum yang berkembang terkait perpanjangan jangka waktu HGB diatas tanah HPL, rumah toko, dan akibat hukum. Hal tersebut digunakan untuk membangun argumentasi dalam menjawab permasalahan.

3) Pendekatan kasus (*case approach)*

Pendekatan kasus digunakan karna penelitian yang akan dilakukan ialah terhadap analisis putusan Mahkamah Agung RI No 1343 K/Pdt/2021. Peneliti akan berfokus pada permasalahan perpanjangan jangka waktu terkait bangunan Ruko SHGB diatas tanah HPL.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ialah bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum primer meliputi peraturan-peraturan terkait HGB diatas HPL, Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, buku-buku, makalah, jurnal, dan artikel ilmiah yang berkaitan dengan

berakhirnya perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. **Analisis Dasar Pertimbangan Hukum oleh Hakim (*Ratio Decidendi)* terkait berakhirnya SHGB diatas Hak Pengelolaan pada putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1343/K/Pdt/2021**

Dalam suatu putusan, pertimbangan hukum merupakan inti dalam suatu putusan. Pertimbangan hukom memuat analisis, argumentasi, serta pendapat maupun kesimpulan hukum oleh Majelis Hakim dalam mengadili perkara. Selain itu didasari dengan analisis, hukum mana yang di terapkan untuk dapat menyelesaikan perkara tersebut. Bertitik pangkal atas analisis tersebut, maka hakim dalam pertimbangan melakukan dalih yang adil, antara para pihak berperkara diantaranya pihak yang dapat memastikan dalil gugatan ataupun dalil bantahan sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Dari hasil bukti yang diajukan para pihak, Hakim menjelaskan argumennya mengenai pihak yg dapat membuktikan, dirumuskan menjadi kesimpulan hukum sebagai dasar landasan dalam penyelesaian perkara yang akan dituangkan dalam diktum putusan. (Yahya Harahap 2011)

Kasus antara Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) dan Direktur Perusahaan Daerah (Termohon Kasasi) telah diputuskan pada tingkat pertama hingga kasasi. Analisis atas pertimbangan hakim Putusan Mahkamah Agung Nomor 1343/K/Pdt/2021 memutuskan gugatan yang diajukan oleh Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) ialah berdasarkan pada status dan kedudukan penggugat terhadap objek tanah dan bangunan ruko tersebut telah gugur atau hapus, karena masa berlakunya sertifikat HGB telah berakhir/jatuh tempo. Adapun pertimbangan hakim menyatakan bahwa oleh karenanya status hukum objek tanah *a quo* telah kembali dan menjadi hak serta milik sepenuhnya Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan in casu Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan. Serta pencegahan perpanjangan SHGB yang dilakukan Tergugat atas objek perkara bukanlah perbuatan melawan hukum melainkan merupakan pelaksanaan atas ketentuan mengenai persyaratan-persyaratan dalam melakukan perpanjangan HGB sebagaimana ditentukan dalam Permenag No. 9 Tahun 1999.

Adapun majlis hakim telah mengadili berdasarkan pertimbangan hakimnya Sebagai Berikut:

1. Pertimbangan hakim mengenai status kedudukan Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) terhadap objek tanah dan bangunan ruko tersebut telah gugur atau hapus karena masa berlakunya sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir.

Maka terlebih dauhulu harus dipahami terkait masa berlakunya sertipikat HGB diatas Hak Pengelolaan. Adapun penjelasan menurut Irawan Soerodjo dalam bukunya menjelaskan bahwa jangka waktu yang dapat di berikan kepada pemegang HGB diatas tanah HPL ialah paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang 20 tahun. Disamping itu, apabila terdapat masa jangka waktu tersebut telah habis, pemegang HGB dapat dilakukannya pembaharuan hak atas tanah tersebut. (Soerodjo 2014)

Pasal 35 Ayat (1) Poin a PP No.40 Tahun 1996 menjelaskan mengenai hapusnya HGB menjelaskan sebagai berikut: "Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya"

Adapun dalam Putusan Mahkamah Agung Indonesia tanggal 5 Mei 2021 Nomor 1343/K/Pdt/2021 pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa oleh karenanya status hukum objek tanah *a quo* telah kembali dan menjadi hak serta milik sepenuhnya Pemprov Sulawesi Selatan *in casu* Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan.

Adapun penjelasan dalam peraturan mengenai jangka waktu HGB diatas tanah

HPL yang telah habis, maka HGBnya hapus serta tanahnya akan menjadi milik pemegang Hak Pengelolaan Hal ini dijelaskan dalam Pasal 36 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996. Maka, apabila tanah yang bersangkutan jangka waktunya telah berakhir penguasaan atas obyek tersebut Kembali kepada pemegang HPL.

Adapun terdapat penjelasan mengenai penyebab hapusnya HGB telah dijelaskan dalam Pasal 40 UUPA. ialah:

a. Tenggang waktunya telah habis
b. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena adanya sesuatu persyaratan tidak dipenuhi
c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
d. Dicabut untuk kepentingan umum
e. Diterlantarkan
f. Tanahnya musnah

Terkait hal ini, bahwa sertipikat HGB atas obyek bangunan ruko tersebut didapatkan secara sah oleh Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) pada tahun 2008 kemudian berakhirnya jangka waktu Sertpikat HGB milik Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) ialah pada tahun 2011, maka hingga ditetapkannya putusan ini, sertipikat HGB milik Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) terbukti telah berakhir, disamping hal tersebut dikarenakan masa jangka waktu Sertipikat HGB diatas Hak Pengelolaan tersebut telah berakhir, maka menurut penjelasan dalam PP No.40 Tahun 1996 yang akan terjadi bila tidak diperpanjang hak atas tanah tersebut telah balik kepada pemilik HPL dalam hal ini ialah Pemprov Sulawesi Selatan melalui Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Termohon Tergugat). Dalam hal ini Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) telah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGB atas bangunan ruko yang menjadi obyek sengketa terletak di komplek Latanete Plaza. Karena masa berlakunya sertipikat HGB miliknya telah berakhir maka kedudukan hak atas tanah tersebut akan kembali kepada pemilik HPL. Dalam hal ini status hukum objek tanah perkara *a quo* telah kembali dan menjadi hak serta milik sepenuhnya yaitu Pemprov Sulawesi Selatan *in casu* Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan.

Pertimbangan hakim tersebut sebagaimana telah disebutkan diatas maka telah sesuai sebagaimana dijelaskan dalam PP No.40 Tahun 1996 Tentang hHak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah serta pemikiran para ahli yang menjelasakan mengenai berakhirnya jangka waktu HGB diatas HPL. (Soerodjo 2014)

2. Pertimbangan hakim mengenai pencegahan perpanjangan HGB atas objek perkara bukanlah perbuatan melawan hukum melainkan pemenuhan persyaratan-persyaratan dalam melakukan penolakan sebagaimana ditentukan dalam Permen Agraria No.9 Tahun 1999.

Adapun peraturan yang mengatur mengenai perpanjangan jangka waktu HGB diatas tanah HPL ialah dalam Pasal 26 Ayat 2 dalam PP No.40 Tahun 1996 menjelaskan perpanjangan jangka waktu yang dimohon oleh pemegang HGB dapat diperpanjang sesudah mendapatkan persetujuan dari pemegang HPL. Dalam hal, ini biila pemegang HGB sudah mencangkup persyaratan yang ditentukan oleh ketetuan undang-undang maka pemegang HPL dapat mengabulkan permohonan atas perpanjangan jangka waktu HGB diatas Hak Pengelolaan selanjutnya akan dibuatlah SPPT.

Adapun menurut A.P. Parlindungan dalam bukunya menjelaskan langkah-langkah dalam mengajukan permohonan perpanjangan SHGB diatas HPL apabila tanah tersebut telah disetujui, selanjutnya diberikan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) oleh pemegang HPL maka pemegang Sertipikat HGB tersbut dapat melakukan permohonan perpanjangan Jangka Waktu, kemudian pemohon melakukan pembayaran uang kepada pemegang HPL uang tersebut digunakan sebagai uang pemasukan ke kas pemegang HPL, selanjutnya pemohon akan melakukan permohonan perpanjangan ke Kantor

Pertanahan wilayah tempat tanah tersebut untuk diterbitkannya Surat Keputusan perpanjangan hak dan terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas obyek tersebut. (Parlindungan 1994)

Melakukan permohonan perpanjangan jangka waktu HGB terkadang pula pemohon dlam melakukan perpanjangan jangka waktu mendapatkan penolakan dari pemegang Hak Pengelolaan atas permohonan perpanjangan Sertipikat HGB yang diajukan. Adapun terdapat penjelasan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu HGB menurut penjelasan Pasal 46 Ayat 2 Permenag No. 9 Tahun 1999 menyatakan terkait ketetapan terkait penolakan perpanjangan jangka waktu HGB memuat bekas pemegang hak diwajibkan untuk menjaga tanah tersebut sebelum adanya pengguna tanah berikutnya dan diperintahkan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada pemegang hak atau pengguna tanah selanjutnya.

Kasus Mahkmah Agung Nomor 1343/K/Pdt/2021 salah satu alasan dilakukannya pemblokiran atas permohonan perpanjangan Sertipikat HGB milik Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) ialah perbuatan Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) yang masih menempati atas obyek perkara sedangkan jangka waktu atas obyek perkara telah terbukti berakhir pada tahun 2011, Pemohon Kasasi selaku pemegang Sertipikat HGB ruko yang berdiri diatas tanah HPL milik Pemprov Sulawesi Selatan melalui Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Termohon Kasasi) yang telah berakhir tidak menyerahkan obyek sengketa kepada pemegang HPL atas tanah tersebut. Disamping itu Herman Suryanto (Pemegang Hak) masih belum mendapatkan Surat Persetujuan dari pemegang Hak Pengelollan, karena tanah tersebut merupakan milik Penprov Sulawesi Selatan maka dalam hal ini ialah Gubernur.

Permasalahan perpanjangan jangka waktu HGB atas obyek sengketa, pihak Pemohon Kasasi dalam petitum yang diajukan gugatannya memohon untuk menjatuhkan amar yang menerangkan tergugat telah melakukan PMH.

Perbuataan melawan hukum ialah menurut soebekti dalam bukunya menjelaskan perbuatan yang dilakukan yang berdampak kerugian yang dialami oleh orang lain. Maka setiap suatu perbuatan melawan hukumm akan membawa suatu kerugian akan diwajibkan untuk menggantikan kerugian tersebut kepada orang yang dirugikan. (Tjitrosudibio 2002). Penjelasan terkait PMH dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata ialah "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdata pendapat Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya menyebutkan ialah: 1) Perbuatan tersebut Harus Adanya Perbuatan Melawan Hukum; 2) Perbuatan Tersebut Harus Menimbulkan Kerugian; 3) Perbuatan Dilakukan Dengan Kesalahan; 4) Antara Perbuatan dan Kerugian ada Hubungan Kausal. (Prodjodikoro 2000)

a. Perbuatan tersebut Harus Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam hal ini konflik yang dialami terdapat adanya tidakan dari pelaku yang melanggar hukum. (Fuady 2005)

Adapun dalam kasus ini, perbuatan Herman Suryanto yang masih menempati dan memanfaatkan obyek sengketa sedangkan tenggang waktu sertipikah HGB tersebut telah habis, tidak sebagaimana penjelasan Pasal 36 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 Hapusnya HGB atas tanah HPL maka mengakibatkan tanah tersebut akankembali menjadi milik pemegang HPL. Karena berakhirnya jangka waktu atas obyek perkara maka, hak atas obyek sengketa tersebut seharusnya telah menjadi hak sepenuhnya milik Pemerintah Provinsi

Sulawesi Selatan melalui Direksi Persuahaan Daerah Sulawesi Selatan.

b. Perbuatan Tersebut Harus Menimbulkan Kerugian

Perilaku yang menimbulkan kerugian dalam hal ini perbuatan pelaku yang dapat menimbulkan kerugian kepada orang lain baik secara Materiil ataupun Immateriil. Kerugian Materiil ialah bersifat kebendaan (*zakelijk*), sedangkan kerugian Immateriil ialah bersifat tidak kebendaan.

Adapun pihak yang mengajukan gugatan PMH haruslah dapat membuktikan adanya kerugian yang dideritanya. Herman Suryanto merasa telah memenuhi persyaratan karena telah melakukan pembayaran kepada Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (termohon kasasi) yang merupakan pemilik tanah Hak Pengelolaan sebesar Rp. 65.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah) untuk dapat melakukan perpanjangan jangka waktu Sertipikat HGB miliknya pada tahun 2011 hingga tahun 2031, sedangkan berakhirnya jangka waktu Sertipikat HGB miliknya berakhir pada tahun 2011. Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) dalam gugatannya mengajukan gugatan terhadap kerugian yang dialami karena tidak dapat melakukan permohonan perpanjangan Jangka HGB miliknya.

Adapun Termohon Kasasi mengajukan Gugatan Balik/ Rekonvensi dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa dalam tindakan Herman Suryanto (pemohon kasasi) yang masih menggunakan serta memanfaatkan obyek perkara, sehingga menimbulkan kerugian pula yang dialami termohon kasasi berupa kehilangan pendapatan/ penghasilan yang seharusnya diperoleh berupa sewa sejak bulan September 2011 hingga Oktober 2017, bahwa apabila ruko disewakan maka nilai sewa per satu bulan ialah Rp. 50.000.000 dikalikan 10 bulan terhitung sejak berakhirnya obyek sengketa yaitu pada bulan September 2011 hingga bulan Oktober 2017 yaitu 6 tahun ialah 72 bulan, maka total nilai sewa keseluruhan dihitung ialah Rp. 50.000.000 x 72 bulan maka totalnya sebesar Rp. 3.600.000.000. (Tiga Milyar Enam Ratus Juta Rupiah).

Solusi yang dapat diberikan dalam permasalahan ini salah satunya dengan diadakan musyawarah antara kedua belah pihak yaitu Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) dengan Pemprov Sulawesi Selatan dengan Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Termohon Kasasi) guna mencapai suatu kesepakatan atau melakukan pebayaran kekurangan tersebut.

c. Perbuatan Dilakukan Dengan Kesalahan

Adapun menurut Munir Fuadi dalam bukunya, terdapat unsur dalam perilaku dilaksanakan dengan sengaja berdampak bagi harta, benda, mental, maupun fisik orang lain. (Fuady 2005)

Kesalahan merupakan tindakan yang disengaja menimbulkan PMH. Menurut hukum perdata, pelaku diutus bersalah apabila seseorang itu terbukti telah melakukan ataupun tidak melakukan perbuatan yang seharusnya dihindarkan.

Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) dapat dikatakan secara sadar dalam melakukan perbutannya ia telah mengetahui bahwa 2 unit bangunan ruko tersebut dibangun diatas SHGB Nomor 172 dan Nomor 213 berakhir pada 5 September 2011. Namun tetap melakukan penguasaan dan memanfaatkan ruko tersebut.

Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan selaku pemegang Hak Pengelolaan telah memberikan somasi kepada Herman Suryanto pada tanggal 16 Juni 2017, kemudian melakukan somasi II kepada Herman Suryanto pada tanggal 25 Mei 2017, namun ternyata tidak membuahkan hasil dan Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) tetap menempati dan memanfaatkan ruko tersebut. Perbuatan yang dilakukan oleh Herman Suryanto (Termohon Kasi) tersebut ialah dilakukan secra sadar dan ia telah mengetahui konsekuensi atas perbuatannya.

d. Antara Perbuatan dan Kerugian ada Hubungan Kausal

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa adanya hubungan kausal yang dimaksud ialah apabila terdapat kerugian yang terjadi dikarenakan adanya suatu tindakan, atau kerugiaan itu merupakan akibat dari perbuatan. (Prodjodikoro 2000)

Pada kaitannya tindakan yang dilakukan Herman Suryanto dengan masih menggunakan serta memanfaatkan ruko atas obyek perkra, maka dapat dilihat dari perbuatan tersebut membawa akibat yakni Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan selaku pemilik Hak Pengelolaan tidak dapat mendapatkan keuntungan. Apabila ruko tersebut tidak dikuasai oleh Herman Suryanto (Pemohon Kasasi), maka tentunya pemegang Hak Pengelolaan dapat menyewakan dan mendapatkan keuntungan atasnya. Disamping itu, Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) selaku pemegang Sertipikat HGB sebenarnya telah melakukan pembayaran perpanjangan jangka waktu, akan tetapi perpanjangan tersebut tidak dapat dilakukan oleh Herman Suryanto karena adanya pemblokiran atas permohonan perpanjangan jangka waktu Sertipikat HGB miliknya, menurut Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Termohon Tergugat) selaku pemegang tanah Hak Pengelolaan tersebut nominal pembayaran yang diberikan oleh Herman Suryanto dirasa kurang untuk dapat melakukan perpanjangan.

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa adanya hubungan hukum sebab akibat atas perbuatan Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) yang menempati dan memanfaatkan ruko sedangkan jangka waktu atas ruko tersebut telah berakhir dan kerugian yang dialami oleh Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Termohon Kasasi). Serta Herman Suryanto telah melakukan pembayranyang bertujuan untuk dapat melakukan perpnjangan jangka waktu Sertipikat miliknya. tetapi perpanjangan tersebut tidak dapat dilakukan oleh Herman Suryanto karena adanya pemblokiran atas permohonan perpanjangan jangka waktu tersebut.

Pertimbangan hakim yang menyatakan perbuatan pencegahan permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diatas tanah HPL atas bangunan ruko milik Herman Suryanto (pemohon kasasi) yang dilakukan oleh Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (termohon kasasi) tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum melainkan pemenuhan persyaratan sebagaimana dijelasakan dalam Permen Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan telah tepat. Adapun pembayaran yang dilakukan oleh Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) sebesar Rp.65.000.000 untuk dilakukannya perpanjangan jngka waktu HGB, namun ketikan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan terdapat pemblokiran atas permohonan perpanjangan yang diajukan oleh Herman Suryanto. Hal tersebutlah yang menjadikan dasar atas Pemohon Kasasi melakukan gugatan, karena merasa dirugikan tidak dapat melakukan perpanjangan jangka waktu HGB miliknya.

Adapun terdapat unsur dalam PMH yang dilakukan sehingga menyebabkan kerugian sebagaimana telah dijelaskan pada Pasal 1365 KUH-Perdata yakni perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan, kerugian, dan kausul antara perbuatan dan kerugian. Dalam pencegahan perpanjangan jangka waktu tidak ditemukannya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan. Solusi yang dapat diberikan dalam permasalahan ini salah satunya dengan diadakan musyawarah antara Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) dengan Pemprov Sulawesi Selatan melalui Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan guna mencapai suatu kesepakatan sehingga keduanya tidak merasa dirugikan.

1. Permasalahan mengenai syarat perpanjangan Hak Guna Bangunan

Fungsi sertipikat HGB ialah bukti hak untuk membangun serta memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya. Subyek yang dapat menjadi pemegang HGB yaitu WNI serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia.

Jangka waktu yang diberikan kepada pemegang HGB dijelaskan dalam UUPA jo PP No. 40 Tahun 1996. Sedangkan untuk dapat melakukan permintaan perpanjangan jangka waktu sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 27 Ayat (1) PP No.40 Tahun 1996 menjelaskan dimohonkan selambat-lambatnyaa 2 tahun sebelum jangka waktunya habis dan wajib dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Adapun dalam dalil gugatannya Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) menyatakan bahwa,

"Surat Pencegahan Perpanjangan HGB ruko Komplek Latanete Plaza yang dilayangkan terugugat kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar tidak berdasar karena Penggugat mendapatkan persetujuan dan pernyataan perpanjangan HGB dari Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan yg menjabat saat itu, Penggugat merasa telah memenuhi persyaratan dan mendapatkan izin perpanjangan"

Terdapat persyaratan yang harus dipenuhi dalam melakukan perpanjangan Sertipikat HGB sebagaimana penjelasan dalam Pasal 26 Ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, ialah:

1. Tanah tersebut tengah di pergunakan dengan baik sesuai dengan kondisi, sifat serta tujuan pemberian atas hak tersebut;
2. Persyaratan pemberian hak telah dipenuhi dengan baik oleh pemegang;
3. Pemegang hak masih memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak, yaitu merupakan WNI atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan RTRW yang bersangkutan;
5. HGB yang berasal dari tanah hak pengelolaan, diperlukan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.

Permasalahan yang dialami oleh Herman Suryanto (Pemohon kasasi) melakukan permohonan perpanjangan jangka waktu 2 unit bangunan ruko bersertipikat HGB diatas tanah HPL dengan memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh perundang-undangan. Namun ketika akan melakukan permohonan perpanjangan di Kantor Pertanahan Kota Makassar permohonan yang diajukan oleh Herman Suryanto (pemohon kasasi), pihak Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi selatan (termohon kasasi) meminta agar kantor pertanahan melakukan pemblokiran atas permohonan tersebut.

Adapun permohonan perpanjangan HGB yang dipergunakan untuk keperluan lain daripada untuk bangunan tempat tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila persayaratan yang tercantum dalam Pasal 44 ayat (2) Permenag No. 9 Tahun 1999,sebagai berikut:

a. Tanah yang bersangkutan dipergunakan sesuai dengan RTRW yang berlaku pada saat permohonan perpanjangan, atau masih dipergunakan sesuai dengan maksud pemberian hak tersebut atau RTRW yang berlaku sebelum saat permohonan perpanjangan, akan tetapi pemegang hak sanggup untuk menyesuaikan penggunaan tanah tersebut dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.

   Dalam hal ini, tanah tersebut masih dipergunakan Dan telah berdiri bangunan ruko bersertifikat HGB diatas tanah HPL milik Pemprov Sulawesi Selatan melalui Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan sesuai dengan RTRW yang berlaku pada saat melakukan perpanjangan jangka waktu HGB yang dilakukan oleh Herman Suryanto (Pemohon Kasasi).

b. Permohonan perpanjangan, atau masih dipergunakan sesuai dengan maksud pemberian hak tersebut atau RTRW yang berlaku sebelum saat permohonan perpanjangan, akan tetapi pemegang hak sanggup untuk menyesuaikan penggunaan tanah tersebut dengan RTRW yang berlaku.

Herman suryanto menggunakan obyek tersebut sebagai tempat tinggal serta pertokohan. Tanah tersebut dipergunakan dan telah berdiri bangunan ruko diatas tanah HPL milik Pemprov Sulawesi Selatan melalui Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan sesuai dengan RTRW.

c. Persyaratan dalam pemberian hak masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak

Terdapat syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang hak untuk dapat melakukan perpanjangan ataupun pembaharuan HGB sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 26 Ayat (1) PP No.40 Tahun 1996.

Berdasarkan dalil gugatan yang diajukan oleh Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) bahwa telah mendapatkan persetujuan dan pernyataan perpanjangan Hak Guna Bangunan Kopleks Ruko Latanete, yang dikeluarkan oleh direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan tanggal 20 September 2005. Adapun pihak Termohon Kasasi/ Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa, "Surat Persetujuan dan Perpanjangan Hak Guna Bangunan kompleks Ruko Latanete, yang diterbitkan pada saat itu merupakan cacat hukum dan tidak dapat digunakan karena diterbitkan pada saat belum terbit dan atau belum adanya Surat Persetujuan Izin Prinsip dari Gubernur."

Sehubungan dengan gugatan tersebut. Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Termohon Kasasi) melakukan permohonan pemblokiran ke Kantor Pertanahan Kota Makassar atas permohonan perpanjangan Sertipikay HGB milik Herman Suryanto (Pemohon Kasasi), salah alasan dilakukannya pemblokiran ialah terdapat belum dipenuhinya syarat permohonan perpanjangan HGB. Dijelaskan dalam Pasal 6 Ayat 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 maka apabila persyaratan berupa dokumen perpanjangan Hak Guna Bangunan belum terpenuhi Kantor Pertanahan dapat menolak berkas permohonan.

Pertimbangan hakim harusnya dalam menanggapi mengenai permasalahan pencegahan perpanjangan jangka waktu HGB tersebut apakah dalam melakukan perpanjangan jangka waktu terdapat syarat-syarat yang telah dipenuhi atau belum oleh pemegang Hak Guna Bangunan, guna memberi solusi bersama terhadap permasalahan yang diperdebatkan oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi.

2. Akibat Hukum Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1343/K/Pdt/2021 Mengenai Berakhirnya Jangka Waktu Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan

Akibat hukum yang terjadi dari adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 1343/K/Pdt/2021 guna dapat mempermudah dalam mempelajari akibat hukum yang terjadi dari putusan tersebut.

Terhadap akibat hukum yang timbul dari Putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa status dan kedudukan Herman Suryanto (pemohon kasasi) terhadap objek tanah dan bangunan ruko tersebut telah hapus karena masa berlakunya sertifikat HGB telah berakhir/jatuh tempo dan pencegahan perpanjangan sertifikat HGB yang dilakukan oleh Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (termohon kasasi) merupakan pemenuhan persyaratan- persyaratan sebagaimana Permen Agraria No. 9 Tahun 1999.

Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan obyek perkara telah hapus karena masa berlakunya sertifikat hak guna bangunan telah berakhir/jatuh tempo.

Adapun menurut UUPA jo PP No.40 Tahun 1996 Pasal 25 ayat (1) menjelaskan mengenai jangka waktu yang diberikan kepada pemegang HGB, dalam hal permohonan perpajangan tenggang waktu HGB dapat diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu atas obyek tersebut.

Karena masa waktunya telah berakhir maka terkait status dan kedudukan Herman Suryanto (pemohon kasasi) terhadap objek tanah dan bangunan ruko tersebut telah hapus karena masa berlakunya sertifikat HGB telah berakhir/jatuh tempo maka hak atas bangunan ruko tersebut telah kembali dan menjadi hak serta milik Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan. Serta hak atas obyek tersebut kembali kepada pemeganh Hak Pengelolaan, dalm hal ini ialah Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan.

Akibat hukum yang timbul selanjutnya terkait pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa Pencegahan permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diatas tanah HPL atas ruko milik Herman Suryanto (pemohon kasasi) yang dilakukan oleh Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (termohon kasasi) tersebut bahwa bukanlah perbuatan melawan hukum akan tetapi pemenuhan persyaratan sebagaimana dijelasakan dalam Permenag No.9 Tahun 1999.

Adapun penjelasan mengenai dalam hal pemegang Hak Pengelolaan dapat mengabulkan permohonan perpanjangan jangka waktu HGB apabila telah memenuhi syarat sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 44 Ayat (2) Permenag No.9 Thun 1999 alasan penangguhan permohonan perpanjangan jangka waktu yang diajukan oleh Herman Suryanto (pemohon kasasi) sebagai berkut:

a. Tidak/belum adanya permohonan HGB secara tertulis yang diajukan kepada Gubernur
b. Tidak/belum ada perjanjian penggunaan tanah antara Herman Suryanto (pemohon kasasi) dengan Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (termohon kasasi) sebagai pemegang Hak Pengelolaan
c. Tidak/belum adanya Surat Persetujuan Izin Prinsip terkait perpanjangan jangka waktu HGB dari Gubernur
d. Tdak/belum ada Surat Keputusan Penetapan Nilai/harga perpanjangan HGB berdasarkan Surat Rekomendari dari instansi terkait di Pemerintah Daerah Propinsi Sulawesi Selatan
e. Dari beberapa syarat terhadap perpanjangan jangka waktu HGB atas nama Herman Suryanto (pemohon kasasi) tidak terbukti bila telah ada dikeluarkannya Izin Prinsip dari Gubernur selaku pemilik tanah Hak Pengelolaan.

Bahwa terkait obyek sengketa ialah asset milik Pemerintah Daerah Propinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini pemilik Provinsi yang dimaksud ialah Gubernur maka berkenaan dengan pemanfaatan Daerah khususnya sewa harus meminta persetujuan kepada Gubernur. Berkaitan dengan permintaan perpanjangan jangka waktu HGB diatas tanah HPL haruslah mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, dalam hal ini ialah Gubernur. Maka dengan belum terpenuhinya persayartan mengenai perpanjangan tersebut belum dapat dilakukan, sehingga dapat menyebabkan berakhirnya tenggang waktu HGB atas obyek bangunan ruko tersebut.

Selain hal tersebut, amar Putusan hakim dalam memberikan hukuman menolak permohonan kasasi dari Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) menyatakan menetapkan kepada Herman Suryanto (Pemohon kasasi) untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000 (lima ratys ribu rupiah) hal ini karena Herman Suryanto (pemohon kasasi) merupakan pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar perkara dalam tingkat kasasi ini.

Atas analisis yang telah dilakukan terhadap akibat hukum yang timbul dari putusan Mahkamah Agung Nomor

1343/K/Pdt/2021 maka diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yakni, terkait berakhirnya jangka waktu HGB diatas HPL serta pencegahan permintaan perpanjangan jangka waktu HGB atas bangunan ruko. Putusan berkaitan dengan berakhirnya jangka waktu HGB diatas HPL ialah kedudukan Herman Suryanto (pemohon kasasi) terhadap objek tanah dan bangunan ruko tersebut telah hapus karena jangka waktu sertipikat HGB telah berakhir serta hak atas obyek tersebut kembali kepada pemegang HPL dalam hal ini ialah Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan melalui Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan. Akibat hukum yang dialami yakni hapusnya Hak Guna Bangunan atas bangunan ruko yang dimiliki oleh Herman Suryanto (pemohon kasasi) dan status hukum atas objek perkara telah kembali sepenuhnya ke pemilik yaitu Pemerintah Daerah Propinsi Sulawesi Selatan melalui Persahaan Daerah Sulawesi Setalatan.

Akibat hukum atas berakhirnya HGB bagi Direksi Perusahaan Daerah (Termohon Kasasi) ialah karena jangka waktu obyek perkara telah berakhir, maka kembali kepada pemegang HPL yaitu Pemprov Sulawesi Selatan melalui Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan. Akibat hukum yang dialami ialah Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) tidak dapat melakukan permohonan perpanjangan jangka Waktu Hak Guna Bangunan atas bangunan ruko yang menjadi obyek sengketa, serta tidak memiliki hak atas kepemilikan ruko tersebut karena jangka waktu HGB telah berakhir. Adapun terdapat amar Putusan hakim dalam memberikan hukuman menolak prmohonan kasasi dari Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) serta menyatakan menghukum kepada Herman Suryanto (Pemohon kasasi) untyuk melunasi biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000 (lima ratys ribu rupiah).

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan:

1. Pada perkara mengenai berakhirnya Sertipikat HGB ruko yang berdiri diatas Tanah HPL yang terletak di Kompleks Ruko Latanete terbukti telah berakhir. Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) yang diperoleh pada tahun 2008 telah berakhir pada tahun 2011. Adapun mengenai pencegahan permintaan perpanjangan tenggang waktu Sertipikat HGB karena pemenuhan sebagaiamana dijelaskan dalam Permenag No. 9 Tahun 1999. Penjelasan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu HGB menurut penjelasan Pasal 46 Ayat 2 Permenag No. 9 Tahun 1999 menyatakan terkait ketentuan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu HGB menjelaskan tentang bekas pemegang hak wajib menjaga tanah yang bersangkutan sebelum ditetapkan penerima hak atau pengguna tanah berikutnya dan kepadanya diperintahkan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada pemegang hak atau pengguna tanah berikutnya. Pemohon Kasasi selaku pemegang Sertipikat HGB ruko yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan milik Pemprov Sulawesi Selatan melalui Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Termohon Kasasi) yang telah berakhir tidak menyerahkan obyek sengketa kepada pemegang Hak Pengelolaan atas tanah tersebut. Disamping itu, dalam dalil gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan menyatakan bahwa Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) masih belum mendapatkan Surat Persetujuan atas permohonan Perpanjangan Sertipikat HGB diatas Hak Pengelolaan dari pemegang Hak Pengelollan, karena tanah tersebut merupakan milik Pemerintah Propinsi Sulawesi Selatan maka dalam hal ini ialah Gubernur, sedangkan dalam hal ini menurut pendapatnya Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) telah

memenuhi persyaratan atas permohonan perpanjangan Sertipikat HGB diatas HPL terkait obyek perkara termasuk dalam melakukan pembayaran atas perpanjangan jangka waktu obyek perkara. Dalam hal ini hakim dalam pertimbangannya tidak menanggapi mengenai syarat-syarat permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diatas Hak Pengelollaan, guna memberi solusi bersama terhadap permasalahan yang diperdebatkan oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi.

2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1343/K/Pdt/2021 memiliki akibat hukum terkait berakhirnya jangka waktu HGB serta tindakan pencegahan permintaan perpanjangan jangka waktu Sertipikat HGB yang terjadi antara Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) dengan Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Termohon Kasasi). Akibat hukum yang dialami yakni hapusnya HGB atas bangunan ruko yang dimiliki oleh Herman Suryanto (pemohon kasasi) dan status kepemilikam atas objek perkara tlah kembali sepenuhnya ke pemilik yaitu Pemerintah Daerah Propinsi Sulawesi Selatan melalui Persahaan Daerah Sulawesi Selatan. Disampung itu, Terdapat amar Putusan hakim dalam memberikan hukuman menolak permohonan kasasi dari Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) menyatakan menghukum kepada Herman Suryanto (Pemohon kasasi) untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000 (lima ratys ribu rupiah).

A. Saran

1. Bagi Termohon Kasasi bahwa Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan (Termohon Kasasi) seharusnya lebih teliti terhadap permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diatas HPL apakah telah tepat dengan ketentuan atau tidak dalam melakukan perpanjangan dan tidak menimbulkan kerugian bagi pemegang HGB. Dalam melakukan perpanjangan jangka waktu HGB diatas tanah HPL milik Pemerintah Provinsi maka diperlukan persetujuan perpanjangan dari Gubernur. Adapun mengenai Direksi Perusahaan Daerah melayangkan Surat somasi kepada Herman Suryanto untuk melakukan pengosongan atas bangunan ruko dikarenakan Herman Suryanto masih menduduki obyek tersebut sedangkan jangka waktunya telah berakhir, Herman Suryanto (Pemohon Kasasi) selaku pemegang Sertipikat HGB diatas HPL merasa telah melakukan pembayaran untuk melakukan perpanjangan jangka waktu Sertipikat HGB dan diterima oleh Direksi Perusahaan saat itu, maka selayaknya Direksi Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan memberikan informasi terkait syarat yang belum terpenuhi serta melakukan musyawarah antara kedua belah pihak guna untuk mencapai kesepakatan bersama.
2. Bagi pemegang tanah dengan status HGB bahwa untuk melakukan perpanjangan Jangka Waktu HGB haruslah dipahami terlebih dahulu terkait syarat- syarat yang diperlukan untuk dapat disetujuinya permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diatas HPL. Apabila syarat-syarat permohonan perpanjangan telah terpenuhi oleh pemohon, lalu Kantor Pertanahan setempat dapat melakukan perpanjangan jangka HGB.

DAFTAR PUSTAKA

Perundang-Undangan

Kitab Udang-Udang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar PokokPokok Agraria. Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah. Indonesia.

PERKBPN No 01Tahun 2010_SPOPP Standar Pelayanan

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Vol. 2. Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Izin Atas Tanah Negara.

Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 197/PDT.G/2017/PN.MKS.

Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 498/PDT/2018/PT MKS

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1343/K/Pdt/2021

Buku

Fuady, Munir. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.

Harsono, Boedi. 2013. *Hukum Agraria Indonesia* . Jakarta: Universitas Trisakti.

Marzuki, Petter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media.

Nugroho, Harry. 2012. "DI ATAS HAK PENGELOLAAN (Studi Kasus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1 / Bandarjo , Kecamatan Ungaran Barat , Kabupaten Semarang) TESIS DI ATAS HAK PENGELOLAAN (Studi Kasus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1 / Bandarj."

Parlindungan, AP. 1994. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.

Prodjodikoro, Wirjono. 2000. *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*. Yogyakatya: Mandar Maju.

Santoso, Urip. n.d. *HAK GUNA BANGUNAN ATAS HAK PENGELOLAAN (Suatu Kajian Perolehan Hak Dan Perpanjangan Jangka Waktu)*.

Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta.

Soekanto Soerjono dan sri Mahmudji. 2006. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Soerodjo, Irawan. 2014. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL): Eksistensi Pengaturan Dan Praktik*. Yogyakatya: Laksbang Mediatama.

Tjitrosudibio, Subekti dan. 2002. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.

Yahya Harahap, M. 2011. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Abdurrahman. 1980. *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.

Gde Ariyuda. 2004. "Praktik Pemberian Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Tanah Hak Pengelolaan."

Harsono, Boedi. 2013. *Hukum Agraria Indonesia* . Jakarta: Universitas Trisakti.

Mertokusumo, Sudikno. 1988. *Hukum Dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka.

S.W., Sumardjono Maria. 2005. *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka.

Tugas Akhir

Kusuma, shofi Nur Fajrina. 2019. "Proses Pemberian Hak Gauna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik." 18(2):97–107.

Maulani, Elvin. 2018. "Sertipikat Hak Guna Bangunan (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 102 / Pk / Tun / 2018)."

Nugroho, Harry. 2012. "DI ATAS HAK PENGELOLAAN (Studi Kasus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1 / Bandarjo , Kecamatan Ungaran Barat , Kabupaten Semarang) TESIS DI ATAS HAK PENGELOLAAN (Studi Kasus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1 / Bandarj."

Website

Indonesia, Kementrian Keuangan Republik. n.d. "HPL Bukan Merupakan Hak Atas Tanah Sebagaimana HM, HGU, HGB,HP." Retrieved (https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/4972/HPL-Bukan-Merupakan-Hak-atas-Tanah-sebagaimana-HM-HGU-HGB-dan-HP.html).

Indra, R. 2021. "Mengenal Hak Guna Bangunan (HGB)." Retrieved (www.doktorhukum.com).