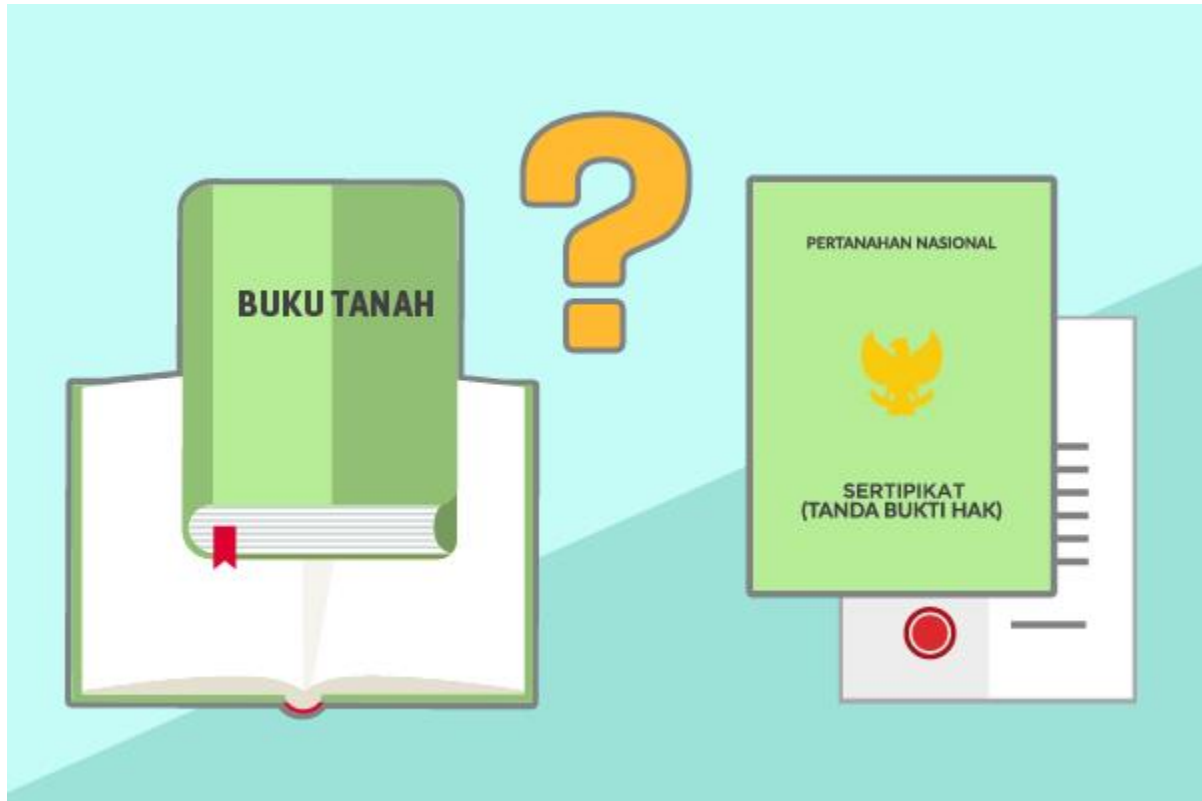


## Wewenang Kantor Pertanahan Menolak Perpanjangan HGB

Muhammad Raihan Nugraha, S.H.Si Pokrol

26 November 2024



### INTISARI JAWABAN

Pada dasarnya, pemegang hak guna bangunan (“HGB”) dapat mengajukan perpanjangan atau pembaruan HGB jika memenuhi semua persyaratan yang ditentukan oleh [PP 18/2021](#).

Apabila syarat-syarat perpanjangan HGB dalam PP 18/2021 dapat Anda penuhi namun Kantor Pertanahan menolak memperpanjang HGB tersebut, Anda dapat menggugat Kantor Pertanahan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (“PTUN”) di tempat kedudukan hukum Kantor Pertanahan tersebut.

**Artikel di bawah ini adalah pemutakhiran dari artikel dengan judul sama yang dibuat oleh [Togar S.M. Sijabat, S.H., M.H.](#) dan pertama kali dipublikasikan pada tanggal 15 April 2020.**

Seluruh informasi hukum yang ada di Klinik hukumonline.com disiapkan semata – mata untuk tujuan pendidikan dan bersifat umum (lihat [Pernyataan Penyangkalan](#) selengkapnya). Untuk mendapatkan nasihat hukum spesifik

terhadap kasus Anda, konsultasikan langsung dengan [Konsultan Mitra Justika](#).

### **Hak Guna Bangunan**

Pertama-tama, kami asumsikan **Badan Pertanahan Nasional (“BPN”)** yang Anda maksud merupakan **Kantor Pertanahan**, yang menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah (dalam hal yaitu Kantor Pertanahan di kabupaten/kota).<sup>[1]</sup> BPN sendiri merupakan lembaga pemerintah non kementerian yang menyelenggarakan tugas pemerintah di bidang pertanahan.<sup>[2]</sup>

Sebelum masuk lebih jauh ke pertanyaan Anda, perlu dijelaskan kembali **prinsip sosial dalam konsep pertanahan di Indonesia**, sebagaimana diatur dalam **Pasal 33 ayat (3) UUD 1945**:

*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.*

Walau prinsipnya sosial, tidak menutup kemungkinan pembebanan hak pribadi atas tanah di Indonesia. Dalam **Pasal 16 ayat (1) UUPA**, diatur hak-hak atas tanah yang terdiri atas:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. **hak guna bangunan (“HGB”)**;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam **Pasal 53 UUPA**.

Hak-hak atas tanah di atas dibuktikan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan. Pemberian surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>[3]</sup>

Selanjutnya mengenai HGB, **Pasal 35 UUPA** mengatur bahwa:

1. *Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.*

2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, **jangka waktu HGB dapat diperpanjang** dengan waktu paling lama 20 tahun.
3. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Baca juga: [Perbedaan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai](#)

### **Perpanjangan Hak Guna Bangunan**

Terkait dengan HGB, diatur lebih lanjut dalam ketentuan [PP 18/2021](#). Berdasarkan **Pasal 36 PP 18/2021**, tanah yang dapat diberikan HGB meliputi tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

Adapun dalam **Pasal 37 ayat (1) dan (2) PP 18/2021**, terdapat perbedaan mengenai jangka waktu HGB antara HGB di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan dengan HGB di atas tanah hak milik.

Untuk **HGB di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan** diberikan untuk jangka waktu paling lama adalah 30 tahun, dapat **diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun**, dan **dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun**.<sup>[4]</sup>

Kemudian, **HGB di atas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbarui** atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi **syarat** yang diatur dalam **Pasal 40 ayat (1) PP 18/2021**, antara lain:

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Lalu, untuk **HGB di atas tanah hak pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbarui** atas permohonan pemegang HGB apabila memenuhi **syarat** sebagaimana Pasal 40 ayat (1) PP 18/2021 di atas dan mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.<sup>[5]</sup>

Sedangkan, **HGB di atas tanah hak milik** diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan **dapat diperbarui dengan akta pemberian HGB di atas hak milik**.<sup>[6]</sup> Atas kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang hak milik, HGB di atas tanah hak milik **dapat diperbarui** dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan **akta** yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") dan hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.<sup>[7]</sup>

Menurut **Penjelasan Pasal 40 ayat (1) PP 18/2021**, ketentuan ini diadakan untuk menjamin kelangsungan penguasaan tanah dengan HGB yang pada umumnya dipergunakan untuk tempat tinggal dan tempat usaha yang merupakan kebutuhan pokok masyarakat.

Kemudian, perpanjangan dan pembaruan HGB diberikan atas permohonan pemegang hak. Untuk itu, dalam pemberian perpanjangan dan pembaruan hak tersebut harus terlebih dahulu dilakukan penilaian apakah pemegang hak guna bangunan tersebut ditetapkan dalam keputusan pemberian hak guna bangunan yang pertama kali, serta tidak bertentangan dengan rencana umum tata ruang yang berlaku.[\[8\]](#)

Selanjutnya, permohonan perpanjangan jangka waktu HGB dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu HGB.[\[9\]](#) Perpanjangan dan pembaruan ini wajib untuk didaftarkan pada kantor pertanahan.[\[10\]](#)

Berdasarkan penjelasan di atas, menurut hemat kami, apabila Anda tidak dapat memenuhi syarat dalam **Pasal 40 PP 18/2021**, mungkin saja perpanjangan HGB Anda akan ditolak.

Terlebih, dalam hal pembaruan HGB dilakukan tidak sesuai dengan jangka waktu permohonan yang diajukan paling lama 2 tahun setelah berakhirnya jangka waktu HGB,[\[11\]](#) maka terdapat kemungkinan kantor pertanahan menolak permohonan Anda.

Jika dikaitkan dengan keterangan Anda bahwa tanah tersebut masih digunakan sesuai peruntukan dan tata ruang, dan Anda masih memenuhi syarat lainnya, **Kantor Pertanahan seharusnya memperpanjang HGB Anda.**

Apabila syarat-syarat perpanjangan HGB dalam PP 18/2021 dapat Anda penuhi namun Kantor Pertanahan menolak memperpanjang HGB tersebut, **Anda dapat menggugat Kantor Pertanahan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (“PTUN”)** di tempat kedudukan hukum Kantor Pertanahan tersebut.

Penjelasan selengkapnya mengenai PTUN dapat Anda simak dalam artikel [Ciri-ciri Sengketa Tata Usaha Negara](#) dan [Subjek Hukum yang Dapat Menggugat ke PTUN](#).

### **Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Di sisi lain, HGB juga dapat hapus karena:[\[12\]](#)

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;

- b. dibatalkan haknya oleh Menteri ATR/BPN sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya syarat, ketentuan kewajiban dan/atau larangan pemegang HGB, cacat administrasi, atau [putusan pengadilan yang inkracht](#);
- c. diubah haknya menjadi hak atas tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu terakhir;
- 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.

Apabila **HGB atas tanah negara hapus**, maka akan mengakibatkan tanah menjadi tanah negara atau sesuai dengan amar putusan pengadilan.[\[13\]](#)

Jika yang **hapus** adalah **HGB di atas tanah hak pengelolaan**, maka mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.[\[14\]](#)

Lalu, jika yang **hapus** adalah **HGB di atas tanah hak milik**, maka mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.[\[15\]](#)

Ketentuan selengkapnya mengenai HGB dapat Anda temukan dalam **Pasal 34 s.d. Pasal 48 PP 18/2021**.

Baca juga: [Jangka Waktu HGB Berakhir, Bagaimana Nasib Kepemilikan Apartemen?](#)

Perkaya riset hukum Anda dengan analisis hukum terbaru dwibahasa, serta koleksi terjemahan peraturan yang terintegrasi dalam Hukumonline Pro, pelajari lebih lanjut [di sini](#).

Demikian jawaban kami, semoga bermanfaat.

Dasar Hukum:

1. [Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945](#);

2. [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;](#)
  3. [Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;](#)
  4. [Peraturan Presiden Nomor 117 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional.](#)
- 

[1] Pasal 9 ayat (1) [Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional](#) (“Perpres 177/2024”)

[2] Pasal 1 angka 1 Perpres 177/2024

[3] Pasal 19 ayat (2) huruf c [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria](#)

[4] Pasal 37 ayat (1) [Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah](#) (“PP 18/2021”)

[5] Pasal 40 ayat (2) PP 18/2021

[6] Pasal 37 ayat (2) PP 18/2021

[7] Pasal 40 ayat (3) PP 18/2021

[8] Penjelasan Pasal 40 ayat (1) PP 18/2021

[9] Pasal 41 ayat (1) PP 18/2021

[10] Pasal 41 ayat (5) PP 18/2021

[11] Pasal 41 ayat (2) PP 18/2021

[12] Pasal 46 PP 18/2021

[13] Pasal 47 ayat (1) PP 18/2021

[14] Pasal 47 ayat (3) PP 18/2021

[15] Pasal 47 ayat (4) PP 18/2021