

Perbedaan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai



PERTANYAAN

Apa bedanya hak pakai dan hak guna bangunan dari sudut pandang perseroan? Mana yang lebih menguntungkan dimiliki oleh perseroan, dari segi pajak dan cakupan kegiatan usaha?

INTISARI JAWABAN

Hak guna bangunan (“HGB”) adalah hak atas tanah yang memberi kewenangan untuk membangun sesuatu di atasnya. Sementara, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil

dari tanah, yang kewenangan dan kewajibannya ditentukan dalam keputusan pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah.

Selain itu, apa saja perbedaan HGB dan hak pakai, ditinjau dari segi karakteristik, jangka waktu, subjek, tanah yang diberikan hak, jaminan utang, dan peralihan.

Hak Guna Bangunan

Pembahasan ini akan kami mulai dengan menjawab pertanyaan apakah hak pakai sama dengan HGB? Untuk menjawab hal tersebut terlebih dahulu kami akan membahas satu persatu mengenai apa itu hak guna bangunan (“HGB”) dan hak pakai.

Secara sederhana, HGB adalah hak atas tanah yang memberi kewenangan untuk membangun sesuatu di atasnya.^[1] Adapun, dalam [UU PA](#), pengertian HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.^[2]

Lalu, berapa lama jangka waktu hak guna bangunan? Jangka waktu HGB di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan adalah maksimal 30 tahun, diperpanjang paling lama 20 tahun dan diperbaharui untuk jangka waktu maksimal 30 tahun.^[3] Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir, tanah HGB kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan.^[4]

Adapun HGB di atas tanah hak milik diberikan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian HGB di atas hak milik.^[5]

Selanjutnya, yang dapat mempunyai HGB adalah warga negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.^[6] HGB dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.^[7]

Adapun hapusnya HGB disebabkan oleh:

- a. jangka waktu berakhir;
- b. dibatalkan haknya oleh menteri sebelum jangka waktu berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban dan/atau larangan, tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban dalam perjanjian pemberian HGB, cacat administrasi, atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi hak atas tanah lain;
- d. dilepaskan 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 HGB di atas tanah hak milik atau hak pengelolaan; dan/atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Menurut Pasal 44 [PP 18/2021](#), pada pemegang HGB melekat hak untuk:

1. menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
2. mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang diberikan HGB sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
3. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan.

Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UU PA. [\[9\]](#)

Di dalam hak pakai, penggunaan tanahnya tidak dapat diberikan hak milik, hak guna usaha, ataupun HGB.[\[10\]](#)

Hak pakai diberikan secara cuma-cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.[\[11\]](#) Namun, pemberian hak pakai ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.[\[12\]](#)

Lalu, siapa yang dapat mempunyai hak pakai? Di dalam PP 18/2021 ditentukan bahwa hak pakai terdiri atas:[\[13\]](#)

1. Hak pakai dengan jangka waktu yang diberikan kepada:
 - a. warga negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
 - d. badan keagamaan dan sosial; dan
 - e. orang asing.

2. Hak pakai selama dipergunakan yang diberikan kepada:
 - a. instansi pemerintah pusat;
 - b. pemerintah daerah;
 - c. pemerintah desa; dan
 - d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Tanah yang dapat diberikan hak pakai dengan jangka waktu adalah tanah negara, tanah hak milik, dan tanah pengelolaan. Sementara, tanah hak pakai selama dipergunakan adalah untuk tanah negara dan tanah hak pengelolaan.[\[14\]](#)

Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Selain itu, hak pakai atas tanah

milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.[\[15\]](#)

Adapun jangka waktu hak pakai di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan adalah paling lama 30 tahun diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu maksimal 30 tahun. Sedangkan, hak pakai di atas tanah hak milik jangka waktunya paling lama 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak atas tanah hak milik.[\[16\]](#) Khusus untuk hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.[\[17\]](#)

Hak-hak dari pemegang hak pakai adalah:[\[18\]](#)

1. menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
2. memanfaatkan sumber daya air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan hak pakai sepanjang untuk mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
3. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan.

Adapun hapusnya hak pakai sama dengan ketentuan mengenai hapusnya hak guna bangunan. Hal ini dapat Anda simak dalam ketentuan Pasal 61 PP 18/2021.

Sebagai informasi, tanah berstatus hak pakai dengan jangka waktu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, serta dapat beralih, dialihkan kepada pihak lain, atau diubah haknya. Namun hal ini tidak berlaku pada hak pakai selama dipergunakan.[\[19\]](#)

Perbedaan Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan

Lantas apa perbedaan HGB dan hak pakai? Untuk mempermudah pemahaman Anda, berikut kami rangkum persamaan serta perbedaan HGB dan hak pakai berdasarkan uraian di atas dalam tabel berikut:

Aspek	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai
Pengertian	Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah.	Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah, yang kewenangan dan kewajibannya ditentukan dalam keputusan pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah.
Karakteristik	HGB ditujukan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah.	Pemanfaatan dan penggunaan tanah sesuai dengan peruntukan yang diatur di dalam perjanjian atau keputusan pemberian.
Tanah yang dapat diberikan hak	Tanah negara, tanah hak milik, dan tanah hak pengelolaan.	<ul style="list-style-type: none"> • Tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik untuk hak pakai dengan jangka waktu. • Tanah negara dan tanah hak pengelolaan untuk hak pakai selama dipergunakan.
Subjek	<ul style="list-style-type: none"> • Warga Negara Indonesia. • Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. 	<ul style="list-style-type: none"> • Warga Negara Indonesia. • Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; • Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. • Badan keagamaan dan sosial. • Orang asing. • Instansi pemerintah pusat. • Pemerintah daerah.

		<ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah desa. • Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.
Jangka waktu	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimal 30 tahun diperpanjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun untuk tanah negara dan hak pengelolaan. • Maksimal 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian HGB untuk tanah hak milik. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimal 30 tahun diperpanjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun untuk tanah negara dan hak pengelolaan. • Maksimal 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai untuk tanah hak milik. • Khusus hak pakai selama dipergunakan, jangka waktunya tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.
Pengalihan	Dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.	Dapat beralih dan dialihkan dengan izin pejabat yang berwenang atau jika diperjanjikan, kecuali hak pakai selama dipergunakan.
Jaminan Utang	Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.	Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, kecuali hak pakai selama dipergunakan.

Dengan demikian, menjawab pertanyaan Anda mana yang lebih menguntungkan dimiliki oleh perseroan dari segi cakupan kegiatan usaha HGB atau hak pakai; adalah tergantung perseroan yang

Anda maksud berbadan hukum dan berkedudukan di Indonesia atau tidak, serta tergantung juga pada cakupan usaha yang dijalankan.

Dalam hal perseroan adalah badan hukum asing, maka perseroan tersebut hanya dapat memiliki hak pakai atas tanah. Adapun, jika berbadan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, maka perseroan dapat memiliki HGB ataupun hak pakai.

Jika sama-sama untuk mendirikan bangunan, dalam hak pakai kewenangan dan kewajiban pemilik hak, serta peruntukan tanahnya berdasarkan pada perjanjian jika tanahnya adalah hak milik atau keputusan pejabat yang berwenang jika tanah adalah tanah negara atau hak pengelolaan. Namun, ketentuan ini tidak ditentukan dalam HGB.

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 dari kami, semoga bermanfaat.

Dasar Hukum:

1. [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;](#)
2. [Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.](#)

Referensi:

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan ke dua belas (edisi revisi). Jakarta: Djambatan, 2008.

[1] Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan ke dua belas (edisi revisi). Jakarta: Djambatan, 2008, hal. 287

[2] Pasal 35 ayat (1) [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria](#) (“UU PA”)

[3] Pasal 35 ayat (1) dan (2) UU PA *jo.* Pasal 37 ayat (1) [Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah](#) (“PP18/2021”)

[4] Pasal 37 ayat (3) PP 18/2021

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

[6] Pasal 36 ayat (1) UU PA

[7] Pasal 35 ayat (3) dan Pasal 39 UU PA

[8] Pasal 46 PP 18/2021

[9] Pasal 41 UU PA

[10] Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan ke dua belas (edisi revisi). Jakarta: Djambatan, 2008, hal. 287

[11] Pasal 41 ayat (2) huruf b UU PA

[12] Pasal 41 ayat (3) UU PA

[13] Pasal 49 PP 18/2021

[14] Pasal 51 PP 18/2021

[\[15\]](#) Pasal 43 UU PA

[\[16\]](#) Pasal 52 ayat (1) dan (3) PP 18/2021

[\[17\]](#) Pasal 52 ayat (2) PP 18/2021

[\[18\]](#) Pasal 59 PP 18/2021

[\[19\]](#) Pasal 60 ayat (1) dan (3) PP 18/2021