



Sengketa Tanah Akibat Pendirian Gedung di Atas Tanah Hak Guna Bangunan

(Delik-Delik di Luar KUHP No. 2160 K/Pdt/2017)

Azzarah Shifana Aliq Putrie¹, Hanuring Ayu Ardhani Putri^{2*}

¹⁻²Fakultas Hukum, Universitas Islam Batik Surakarta, Indonesia

*Penulis Korespondensi: hanuringayu@gmail.com

Abstract. *This study examines the legal protection provided to holders of Building Use Rights (HGB) on land under Management Rights (HPL) as interpreted in Supreme Court Decision No. 2160 K/Pdt/2017. The research aims to understand how civil law is applied to ensure legal certainty for HGB holders on HPL land and to strengthen insight into civil law principles used in resolving land-rights disputes. In the juridical context, land refers to the earth's surface, while land rights are defined as authority over a specific, limited portion of that surface. Legal certainty, based on written regulations implementing the Basic Agrarian Law No. 5 of 1960, provides clarity regarding the rights and obligations of parties who own or control land. The study was conducted at the Sragen Police Resort using documentation methods—reviewing legal texts, literature, and supporting materials—along with field data obtained through interviews with relevant officers and individuals familiar with the case. The findings show that the *Judex Facti* of the West Java High Court made an error by declaring that no new issues required examination without giving adequate legal reasoning. The court also failed to address the objections submitted by the appellant, violating Article 50 paragraph (1) of Law No. 48 of 2009 on Judicial Power. Consequently, the Supreme Court annulled the previous decision, clarifying the legal consequences and strengthening the interpretation of HGB status on HPL land.*

Keywords: *Building Use Rights; Criminal; Decision; Land Dispute; Legal Certainty.*

Abstrak. Penelitian ini mengkaji perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) sebagaimana ditafsirkan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2160 K/Pdt/2017. Penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana hukum perdata diterapkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang HGB atas tanah HPL dan untuk memperkuat wawasan tentang asas-asas hukum perdata yang digunakan dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah. Dalam konteks yuridis, tanah mengacu pada permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah didefinisikan sebagai kewenangan atas suatu bagian tertentu yang terbatas dari permukaan tersebut. Kepastian hukum, berdasarkan peraturan tertulis yang melaksanakan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak yang memiliki atau menguasai tanah. Penelitian ini dilakukan di Kepolisian Resor Sragen dengan menggunakan metode dokumentasi—menelaah naskah hukum, literatur, dan bahan pendukung—serta data lapangan yang diperoleh melalui wawancara dengan petugas terkait dan individu yang akrab dengan kasus tersebut. Temuan menunjukkan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Barat melakukan kesalahan dengan menyatakan tidak ada masalah baru yang perlu diperiksa tanpa memberikan alasan hukum yang memadai. Pengadilan juga gagal menanggapi keberatan yang diajukan oleh pemohon banding, melanggar Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Akibatnya, Mahkamah Agung membatalkan putusan sebelumnya, memperjelas akibat hukum dan memperkuat penafsiran status HGB pada tanah HPL.

Kata kunci : Hak Guna Bangunan; Kepastian Hukum; Pidana; Putusan; Sengketa Tanah.

1. LATAR BELAKANG

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Persoalan yang menyangkut tanah di Indonesia sepertinya tidak ada habis-habisnya. Jumlah penduduk yang terus bertambah menyebabkan kebutuhan penduduk akan tanah semakin meningkat misalnya untuk pembangunan dan pengembangan wilayah pemukiman, industri, maupun

pariwisata atau keperluan lainnya, sedangkan tanah yang tersedia untuk itu tidak bertambah atau bersifat tetap.

Pemberian batasan menurut Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria terhadap kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut peraturan lainnya yang lebih tinggi. Pelaksanaan untuk tercapainya jaminan dan kepastian hukum hak-hak atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah dengan mengadakan pengukuran, pemetaan tanah dan penyelenggaraan tata usaha hak atas tanah merupakan hubungan hukum orang atau badan hukum dengan sesuatu benda yang menimbulkan kewenangan atas obyek bidang tanah dan memaksa orang lain untuk menghormatinya akibat dari pemilikan. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts*.

Menurut Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1995, Hak Pengelolaan yang pertama-tama ada pada waktu mulai berlakunya UUPA yaitu yang tanahnya selain digunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan kepada pihak ke tiga dengan sesuatu hak. Adapun pelaksanaannya diselenggarakan oleh Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan dan jika tanahnya belum di daftar, baru dilaksanakan setelah pemegang haknya datang mendaftarkannya ke kantor agraria setempat dan kepada pemegang haknya kemudian diberikan sertifikat.

Permasalahan tanah di atas lahan tersebut tentu menjadi polemik baru apabila pemerintah sebagai pemilik HPL atas lahan tersebut untuk melakukan upaya penggusuran ataupun pembongkaran bangunan Penggugat berhak atas tanah obyek sengketa berasal dari tanah Negara bukan dari jual beli dengan R. Sukirman Hadikirmanto maka menurut Majelis Hakim formulasi gugatan terkait dengan pihak-pihak yang digugat adalah telah tepat, asa kepatutan dan demi kepentingan umum tentu merupakan salah satu pijakan bagi pemerintah untuk mengawasi pemberian dan peruntukan hak atas tanah, telah membiarkan terjadinya pemberian Hak Tumpang Tindih diantara HGB Nomor 207/Ciloto atas nama Penggugat/Lasmono dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 43/Ciloto atas nama Departemen Kesehatan RI Cq. BBPK Ciloto di Jalan Raya Puncak KM 90, Puncak Cianjur, Jawa Barat.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan kajian secara ilmiah tentang “Sengketa Tanah Akibat Pendirian Gedung di Atas Tanah HGB (Studi Pada Putusan Mahkamah Agung No. 2160 K/Pdt/2017). Dengan batasan masalah upaya perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 2160 K/Pdt/2017 dan akibat hukum Hak Guna

Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 2160 K/Pdt/2017

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif karena dilakukan dengan cara mengkaji pada Putusan Mahkamah Agung No. 2160 K/Pdt/2017. Sumber data yang penulis gunakan bahan hukum primer adalah bahan - bahan hukum yang sifatnya mengikat dan mendasari bahan hukum lainnya, terdiri dari :

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 2160 K/Pdt/2017.
- b. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.
 - 1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2019 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).
 - 2) Undang-Undang No. 48 Tahun 2019 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- c. Undang - Undang Pokok Agraria.
 - 1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 2) Undang-Undang No. 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil.
 - 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 4) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

3. PEMBAHASAN

Sengketa hak atas tanah timbul karena beberapa alasan yang dijadikan dasar gugatan ke pengadilan, termasuk sengketa atas tanah sengketa “hak kepemilikan” atas tanah HGB Nomor 207/Ciloto Raya Puncak KM 90, Puncak Cianjur, Jawa Barat, berhadapan dengan Hak Pakai Tergugat berdasar Sertifikat Hak Pakai Nomor 43/Ciloto (SHP Nomor 43/Ciloto).

Dalam perkara di atas, terdapat putusan perkara *a quo*, yang seluruhnya baru diajukan pada saat mengajukan Pemeriksaan Banding; Selain itu, juga diajukan bukti-bukti baru, sebagai bukti *Ad Informandum* yang belum pernah diajukan pada saat pemeriksaan perkara di *Judex Facti* yaitu Surat Pernyataan Pemberian Tanah dari RA Sutinah Kepada Sukirman (*vide* bukti L.1), SP2D Nomor 28744h/128/110 tanggal 17 Desember 2007 (*vide* bukti L.2), dan Informasi mengenai Buku C/letter C (*vide* bukti L.3);

Upaya perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 2160 K/Pdt/2017

Ketidaksesuaian Antara Dalil Posita yang Satu Dengan Posita yang Lain Dalam Gugatan

- a. Point 2 halaman 3 dalam Gugatan, Penggugat telah menerangkan “objek gugatan adalah sengketa hak kepemilikan atas tanah SHGB Nomor 207/Ciloto atas nama Penggugat berhadapan dengan Hak Pakai Tergugat berdasar Sertifikat Hak Pakai 43/Ciloto atas nama Tergugat...” Akan tetapi kemudian pada posita point 4.2 h alaman 4 dalam Gugatan Penggugat telah menunjukan suatu gambar dimana pada bagian kanan atas gambar *a quo* telah ada suatu catatan tangan yang pada intinya menunjukan bahwa: Tanah Hak Pakai yang tumpah tindih dengan tanah SHG Nomor 207/Ciloto adalah Hak Pakai Nomor 34 (SHP.34). Namun selanjutnya pada posita point 6.1 halaman 6 dalam gugatan Penggugat justru telah menerangkan bahwa bangunan BBPK Ciloto yang dipermasalahkan Penggugat didirikan di atas tanah Hak Pakai Nomor 32/Ciloto;
- b. Memperhatikan kepada ketiga dalil posita sebagaimana diuraikan di atas, maka jelas terdapat kontradiksi penyebutan Nomor Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat yang dipermasalahkan Penggugat

Ketidakjelasan Batas-batas Objek Tanah yang Dipermasalahkan Penggugat

Penggugat dalam menerangkan batas-batas tanah objek sengketa *a quo* menunjuk kepada batas-batas tanah sebagaimana HGB Nomor 207/Ciloto secara keseluruhan karena bagaimanapun juga tanah SHGB Nomor 207/Ciloto yang tidak terpakai oleh pembangunan BPPK Ciloto bukan menjadi bagian dari objek sengketa dalam perkara *a quo*.

Permohonan Sita Jaminan Mengandung Obscur Libel

Penggugat hanya didasarkan kepada suatu kekhawatiran atau persangkaan secara subjektif bahkan permohonan objek sitaan di atas tanah terperkara tidak diuraikan secara jelas serta harta kekayaan Tergugat yang dimohonkan untuk disita pun merupakan asset milik negara, maka sudah sepatutnya dalil Penggugat mengenai permohonan sita jaminan sudah sepatutnya ditolak atau tidak dapat diterima karena telah memenufti unsur *obscur libel*;

Berdasarkan dari pengertian diatas maka kesimpulannya permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima.

Akibat hukum Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 2160 K/Pdt/2017

Akibat hukum dalam Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 2160 K/Pdt/2017 Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Tidak sedikit pihak yang enggan membeli property yang memiliki status tanah hak pengelolaan (selanjutnya disebut HPL). Meski belum tahu betul masalah yang akan dihadapi, kebanyakan orang kerap mendiskreditkan property yang dibangun di atas lahan bukan Hak Guna Bangunan akan menimbulkan masalah dikemudian hari. Secara harfiah, tanah HPL memang bukanlah tanah milik pengembang properti. Artinya, pengembang hanya berhak mengelolah (termasuk mendirikan) bangunan dalam jangka waktu tertentu.

a. Fakta-fakta perbuatan melawan hukum yang Dilakukan Tergugat dan Para Tergugat

Pada tanggal 2 September 2012, Tergugat telah mendirikan bangunan BBPK Ciloto diatas tanah Hak Pakai Nomor 32/Ciloto dan Hak Pakai tersebut menurut Tergugat adalah atas nama Tergugat. Sehingga menurut Tergugat pada prinsipnya, pendirian bangunan BBPK Ciloto tersebut adalah sah-sah saja

b. Fakta-fakta keterkaitan Turut Tergugat I dalam tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang terpenting diantaranya sebagai berikut:

Respon mengenai kelalaian dan keteledoran adanya tumpang tindih diantara SHGB Nomor 207/Ciloto atas nama Penggugat dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 43/Ciloto atas nama BBPK Ciloto itupun baru diungkapkan oleh Turut Tergugat I dalam Suratnya tanggal 05 November 2012, setelah Penggugat mengajukan keberatan kepada Turut Tergugat I sebanyak dua kali,

c. Fakta-fakta keterkaitan Turut Tergugat II dalam tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, dapat dijelaskan sebagai berikut:

Keterkaitan atau keterlibatan utama Turut Tergugat II/Badan Pelayanan Perijinan Terpadu dan Penanaman Modal (BPPTPM) Kabupaten Cianjur, menyangkut dengan tindakan maupun pelayanan yang diberikannya kepada BBPK Ciloto menyangkut dengan “proses perijinan” pembangunan BBPK Ciloto;

4. KESIMPULAN

Upaya perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 2160 K/Pdt/2017. Penggugat berhadapan dengan Hak Pakai Tergugat berdasar Sertifikat Hak Pakai 43/Ciloto atas nama Tergugat...” Akan tetapi kemudian pada posita point 4.2 halaman 4 dalam Gugatan Penggugat

keseluruhan posita gugatan maupun perbaikan gugatan Nomor 06/PDT/G/2016/PN.CJR, maka pada dasarnya gugatan *a quo* diajukan sehubungan Penggugat mengklaim telah ada “sebagian tanah.

Akibat hukum Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 2160 K/Pdt/2017. Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), menyebutkan: “*Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.*” Berdasarkan dari penjelasan diatas maka akibat hukum yang diceritakan dalam kesimpulan diatas meliputi beberapa 3 fakta yang ada diantaranya.

Fakta-fakta perbuatan melawan hukum yang Dilakukan Tergugat dan Para Tergugat; Pada tanggal 2 September 2012, Tergugat telah mendirikan bangunan BBPK Ciloto diatas tanah Hak Pakai Nomor 32/Ciloto dan Hak Pakai tersebut menurut Tergugat adalah atas nama Tergugat. Sehingga menurut Tergugat pada prinsipnya, pendirian bangunan BBPK Ciloto tersebut adalah sah-sah saja;

DAFTAR PUSTAKA

- Astuti, L. D., & Kristiyah, S. (2006). *Analisis perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Gondangrejo Kabupaten Karanganyar tahun 1995–2004* (Skripsi). Fakultas Geografi, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Haryadi, M. (2019). *Hukum agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*. Prestasi Pustaka Publisher.
- Lewis, D., et al. (2021). *Dasar-dasar ilmu tanah*. PT Raja Grafindo Persada.
- Marzuki, P. M. (2019). *Penelitian hukum*. Kencana Prenada Media Group.
- Mertukumo, S. (2021). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Liberty.
- Murad, R. (2021). *Penyelesaian sengketa hukum atas tanah*. Alumni.
- Poerwadarminta, W. J. S., & Muhallis. (2021). *Kamus Latin–Indonesia*. Yayasan Kanisius.
- Prasetyo, B. (2016). *Metode penelitian kuantitatif: Teori dan aplikasi*. Raja Grafindo Persada.
- Radar Lampung. (2025, December 17). *Radar Lampung*. <https://www.radarlampung.com>
- Rinto, M. (2000). *Segala hal tentang tanah rumah dan perizinannya*. Buku Pintar; Suka Buku.
- Risnanto. (2006). *Buku ajar asuhan keperawatan medikal bedah: Sistem muskuloskeletal*. Deepublish.
- Sarjita, R. U. (2021). *Pilihan penyelesaian sengketa di luar pengadilan*. PT Citra Aditya Bakri.
- Sarjita. (2021). *Teknik dan strategi penyelesaian sengketa pertanahan*. Tugujogja Pustaka.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2019). *Penelitian hukum normatif: Suatu tujuan singkat* (Cet. ke-11). Raja Grafindo.

- Susetiawan. (2021). *Hukum agraria di Indonesia: Suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum*. Rajawali Press.
- Syukri,, Riadi, J., & Emdeniz. (2011). *Sintesis, karakterisasi dan uji aktivitas katalitik hibrid SiO_2 -Mn-Co* (Skripsi, Program Studi Kimia, FMIPA). Universitas Andalas.