

KEKUATAN AKTA HIBAH DIATAS SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (STUDI PADA PERUMAHAN LINO MALOGA KAB, MAJENE)

Fadila A. Katjo¹, Fadli Yaser Arafat Juanda², Sulaeman³

^{1,2,3} Fakultas Ilmu Sosial, Ilmu Politik dan Hukum Universitas Sulawesi Barat
E-mail : fadilakatjo01@gmail.com

Riwayat Korespondensi

Naskah dikirim: 28 Juli 2025

Naskah direvisi: 29 Juli 2025

Naskah diterima: 30 Juli 2025

Abstract

Study examines the legal strength of a deed of gift (akta hibah) over land with the legal status of Right to Build (Hak Guna Bangunan/HGB), particularly when such land is encumbered with a mortgage (Hak Tanggungan). Focusing on a case study at Lino Maloga Housing Complex in Majene Regency, this empirical legal research combines normative and sociological approaches to analyze the validity and legal consequences of granting land rights under these conditions. The findings indicate that a deed of gift executed before a Land Deed Official (PPAT) remains legally valid if the HGB is still active and the transfer has received consent from the mortgage holder. However, when the HGB has expired or if the land is transferred without creditor approval, the deed's legal strength becomes vulnerable and potentially voidable. This study highlights the importance of verifying land status and ensuring creditor involvement in legal transactions involving encumbered property. The results are expected to contribute to legal certainty and serve as a reference for notaries, land officials, and the general public in managing land conveyance under Indonesian agrarian law.

Keywords: *Deed of Grant, Building Use Rights, Mortgage Rights, Legal Certainty, Land.*

Abstrak

Penelitian ini mengkaji kekuatan hukum dari akta hibah atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB), khususnya ketika tanah tersebut sedang dibebani Hak Tanggungan. Studi ini berfokus pada kasus di Perumahan Lino Maloga, Kabupaten Majene. Penelitian hukum empiris ini menggunakan pendekatan normatif dan sosiologis untuk menganalisis keabsahan dan konsekuensi hukum dari peralihan hak atas tanah dalam kondisi tersebut. Temuan menunjukkan bahwa akta hibah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah secara hukum selama HGB masih aktif dan proses hibah telah memperoleh persetujuan dari pihak kreditor. Namun, apabila HGB telah berakhir atau tanah dihibahkan tanpa adanya persetujuan dari kreditor, maka kekuatan hukum dari akta tersebut menjadi lemah dan berpotensi dibatalkan. Studi ini menekankan pentingnya verifikasi status hak atas tanah serta keterlibatan kreditor dalam setiap transaksi hukum yang melibatkan objek jaminan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap kepastian hukum serta menjadi referensi bagi notaris, PPAT, dan masyarakat umum dalam mengelola peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum agraria Indonesia

Kata Kunci: Akta Hibah, Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan, Kepastian Hukum, Pertanahan.

I. PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang strategis dalam hukum agraria Indonesia sebagai objek hak yang tunduk pada pengaturan hukum, bukan dalam dimensi fisik, melainkan sebagai subjek hukum.¹ Salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Hak Guna Bangunan (HGB), yaitu hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu tertentu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun (UUPA Pasal 35 ayat 1-2).

Dalam praktik, peralihan hak atas tanah HGB melalui hibah seringkali menimbulkan persoalan hukum, khususnya apabila dilakukan saat masa berlaku HGB hampir habis atau tanah tersebut sedang dibebani Hak Tanggungan. Hibah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 KUHPdata, adalah perjanjian sepihak yang bersifat cuma-cuma dan wajib dituangkan dalam akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (PP No. 24 Tahun 1997). Namun, keberlakuan akta hibah atas HGB yang telah habis masa berlakunya atau dibebani hak tanggungan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penerima hibah, terutama jika perpanjangan tidak dapat dilakukan, maka tanah yang telah dialihkan melalui hibah memiliki kemungkinan untuk kembali berstatus sebagai milik negara atau dikembalikan kepada pemilik asalnya. Kondisi ini tentu berpotensi menciptakan ketidakjelasan secara hukum bagi pihak yang menerima hibah tersebut. Selain itu, hibah atas tanah Hak Guna Bangunan juga harus memperhatikan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut. Pemegang Hak Guna Bangunan wajib memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak. Apabila tanah tersebut ditelantarkan atau tidak digunakan sesuai peruntukannya, Pemerintah memiliki kewenangan untuk mencabut Hak Guna Bangunan apabila tanah yang dimaksud tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Ketentuan ini tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang menyebutkan bahwa tanah yang dibiarkan tanpa

¹ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), 7.

pengelolaan dapat dikategorikan sebagai tanah terlantar, sehingga hak atas tanah tersebut dapat dicabut²

Hal ini terjadi dalam kasus hibah tanah pada Perumahan Lino Maloga, Kabupaten Majene, Dalam kasus ini, tanah yang menjadi objek hibah merupakan sebidang tanah kosong yang semula dimiliki oleh badan hukum bernama PT Lino Maloga, yang memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) sejak tahun 1997. Berdasarkan hasil observasi awal, diketahui bahwa tanah tersebut telah dihibahkan oleh pihak bernama Rahmadi kepada Tamrin Siraju, melalui akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada saat pembuatan akta hibah, Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut masih berlaku secara aktif dan sah. Namun, seiring waktu berjalan, masa berlaku Hak Guna Bangunan tersebut berakhir pada tahun 2017, dan yang menjadi sorotan utama adalah tidak dilakukan pembaruan atau perpanjangan hak atas tanah tersebut oleh penerima hibah maupun oleh pihak penghibah yang menyebabkan status tanah menjadi tidak jelas.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kekuatan hukum akta hibah atas HGB, serta menganalisis implikasi hukum jika HGB dihibahkan dalam kondisi dibebani Hak Tanggungan. Kajian ini penting untuk menegaskan perlindungan hukum bagi penerima hibah serta peran PPAT dan BPN dalam menjamin kepastian hukum atas tanah.

II. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang mengkaji hukum sebagai perilaku sosial yang nyata dalam masyarakat. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis, dengan menitikberatkan pada penerapan ketentuan hukum mengenai hibah atas tanah HGB yang dibebani hak tanggungan, dan bagaimana ketentuan tersebut dijalankan dalam praktik.

² Obbie Afri Gultom, "Dapatkah HGB Diatas Tanah Negara Di Sewakan Kepada Pihak Lain," Tersedia pada <https://www.gultomlawconsultants.com/dapatkah-hgb-di-atas-tanah-negara-di-sewakan-kepada-pihak-lain/> (diakses 27 Juli 2025).

Lokasi penelitian dilakukan di Kabupaten Majene, khususnya pada kasus hibah tanah di Perumahan Lino Maloga. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui:

- 1.) Studi kepustakaan untuk mendapatkan landasan teoritis dan peraturan hukum yang berlaku.
- 2.) Wawancara dengan pihak-pihak terkait, seperti pejabat BPN, dan penerima hibah, guna memperoleh informasi aktual dan relevan.

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, dengan mengkaji dan menafsirkan data normatif serta temuan lapangan untuk menemukan kesesuaian antara teori dan praktik. Analisis ini bertujuan untuk menarik kesimpulan terhadap kekuatan hukum akta hibah atas tanah HGB, terutama jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan atau telah habis masa berlakunya.

III. STATUS HAK AKTA HIBAH ATAS HAK GUNA BANGUNAN PADA PERUMAHAN LINO MALOGA

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, Hak Guna Bangunan (HGB) termasuk salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sesuai dengan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mendirikan serta memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. Secara praktik, HGB berfungsi sebagai landasan hukum bagi individu maupun badan hukum dalam memanfaatkan tanah. Meskipun demikian, sifat hak ini tidak bersifat permanen, sebab Hak Guna Bangunan akan gugur secara hukum apabila masa berlakunya telah habis dan tidak diajukan perpanjangan.

Hibah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdara, yaitu suatu pemberian secara cuma-cuma yang dilakukan selama hidup antara pemberi dan penerima hibah. Untuk menjamin keabsahan hibah atas tanah, perbuatan tersebut harus dibuktikan melalui akta otentik yang dibuat oleh PPAT sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, hibah atas tanah dengan

status Hak Guna Bangunan yang telah berakhir menimbulkan persoalan hukum. Dalam kasus di Perumahan Lino Maloga, Kabupaten Majene, akta hibah dibuat saat sertifikat HGB masih berlaku, tetapi kemudian tidak diperpanjang. Hal ini mengakibatkan tidak dapat dilakukan proses balik nama atas penerima hibah. Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA, hak atas tanah hanya dapat dialihkan selama masa berlakunya, sehingga setelah berakhir, tanah kembali menjadi milik negara.

Menurut Boedi Harsono, setelah Hak Guna Bangunan berakhir, tanah tersebut bukan lagi berada dalam penguasaan pemegang hak dan tidak dapat dijadikan objek perbuatan hukum apa pun, termasuk hibah. Ia menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang diberikan untuk jangka waktu tertentu, dan akan berakhir secara otomatis apabila masa berlakunya telah selesai. Apabila hak tersebut tidak diajukan perpanjangannya, maka hak atas tanah itu hapus dan kembali kepada negara.³ Senada dengan itu, Maria SW Sumardjono dalam bukunya menyatakan bahwa hak atas tanah harus didasarkan pada ketentuan hukum yang mengatur tentang masa berlaku dan subjek yang berwenang. Jika sudah berakhir, maka perbuatan hukum yang dilakukan di atas tanah tersebut kehilangan dasar legalitasnya.⁴

Menurut BPN Majene, hibah semacam itu tidak memiliki kekuatan hukum untuk menjadi dasar permohonan perpanjangan hak, karena subjek hukum penerima belum tercatat sebagai pemegang hak di sertifikat, sementara hak tersebut telah berakhir. Meskipun akta hibah dibuat oleh PPAT, keberlakuannya menjadi tidak efektif karena objeknya sudah tidak memiliki dasar hukum. Dalam praktiknya, ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi pihak penerima hibah.⁵

Adapun solusi pada permasalahan hukum yang timbul akibat hibah atas tanah dengan Hak Guna Bangunan untuk memberikan perlindungan bagi penerima hibah serta menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan sebagai berikut:

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), 241

⁴ Maria S.W Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), 31.

⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Budi Satria Junaedi, S.H selaku Badan Pertanahan Nasional, Pada tanggal 23 April 2025.

- a. Permohonan Pembaruan atau Perpanjangan Hak Guna Bangunan oleh Penerima Hibah

Penerima hibah yang mengetahui bahwa objek tanah hibah masih berupa Hak Guna Bangunan yang hampir atau telah habis masa berlakunya, perlu segera mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaruan hak kepada Kantor Pertanahan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996, bahwa pemegang HGB wajib membongkar bangunan dan menyerahkan tanah kembali kepada negara dalam keadaan kosong apabila haknya tidak diperpanjang.

- b. Verifikasi Status Tanah secara Menyeluruh oleh PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban hukum untuk melakukan pemeriksaan keabsahan objek sebelum membuat akta, termasuk masa berlaku Hak Guna Bangunan. Hal ini ditegaskan dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT, dimana PPAT dapat dikenai sanksi administratif bila lalai melakukan verifikasi.

- c. Peningkatan Koordinasi antara PPAT dan Kantor Pertanahan

Diperlukan sistem koordinasi yang lebih terintegrasi agar PPAT dapat dengan mudah memperoleh informasi aktual mengenai status tanah dari Kantor Pertanahan. Penerapan layanan elektronik pertanahan (HT-el dan PPAT Online) yang diatur dalam kebijakan Kementerian ATR/BPN menjadi solusi efektif untuk menghindari kesalahan administratif dalam pembuatan akta.

IV. IMPLIKASI HUKUM JIKA AKTA HIBAH ATAS HAK GUNA BANGUNAN YANG DIHIBAHKAN SEDANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (HIPOTEK)

Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan kebendaan atas hak atas tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditor dalam rangka menjamin pelunasan kewajiban debitor. Dalam hal bidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) dijadikan objek jaminan melalui pemberian Hak

Tanggungannya, maka tanah tersebut tidak dapat dialihkan, termasuk melalui mekanisme hibah, tanpa adanya persetujuan tertulis dari pihak kreditor, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan juga memiliki karakteristik *droit de suite*, yaitu tetap melekat pada objek yang dijamin meskipun terjadi perpindahan hak kepemilikan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Budi satria junaedi selaku cucu dari Bapak Thamrin Siradjoe, diperoleh keterangan bahwa tanah yang diterimanya melalui hibah tidak sedang dijadikan jaminan utang atau dibebani Hak Tanggungan pada saat peralihan hak dilakukan. Menurut keterangannya, saat ia menerima hibah dari saudara bapak Rahmadi, tidak ada pemberitahuan mengenai adanya beban hak Tanggungan, baik secara lisan maupun tertulis. Ia juga menyatakan bahwa proses pembuatan akta hibah dilakukan sebagaimana mestinya oleh PPAT.

Akibat hukum dari perbuatan hibah tanpa persetujuan tersebut antara lain:

1. Akta hibah tidak dapat dijadikan dasar untuk balik nama di BPN, karena adanya catatan hak tanggungan yang belum dicoret. Hal ini telah ditegaskan dalam hasil wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Majene, yang menyatakan bahwa perpanjangan atau pembaruan HGB tidak dapat dilakukan oleh penerima hibah selama masih ada hak tanggungan yang melekat.

2. Penerima hibah tidak memperoleh perlindungan hukum, karena secara administrasi hukum pertanahan, hak atas tanah belum berpindah secara sah. Akta hibah hanya sah secara formil, namun tidak memiliki kekuatan eksekutorial terhadap status tanah.

3. PPAT yang membuat akta hibah atas objek yang masih dijamin dapat dimintai pertanggungjawaban, karena melanggar prinsip kehati-hatian.

4. Tanah masih dapat dieksekusi oleh kreditor, karena status hak tanggungan masih melekat. Ini berpotensi merugikan penerima hibah, meskipun secara fisik ia telah menguasai tanah tersebut.

Dengan demikian, hibah tanah yang dibebani hak tanggungan menimbulkan ketidakpastian dan kerentanan hukum bagi penerima hibah. Sebelum melakukan perbuatan hukum hibah, seharusnya terlebih dahulu

dilakukan pencoretan hak tanggungan di buku tanah melalui persetujuan atau pelunasan kredit.

V. SIMPULAN

Keabsahan hukum dari akta hibah atas tanah yang bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) bergantung pada status keberlakuan hak tersebut pada saat hibah dilaksanakan. Walaupun akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memenuhi syarat sebagai akta otentik dan sah secara formal, namun apabila hak atas tanah berupa HGB telah berakhir, maka akta hibah tersebut kehilangan kekuatan hukum dari sisi substansi. Dalam hal ini, tanah telah kembali menjadi tanah negara, sehingga perbuatan hukum hibah kehilangan objek sahnya dan dapat dinyatakan batal demi hukum.

Implikasi Hukum Hibah atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan adalah tetap melekatnya beban jaminan utang meskipun terjadi peralihan hak melalui hibah. Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditor tetap memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan meskipun tanah telah berpindah tangan. Tanpa persetujuan kreditor, hibah tersebut berisiko dibatalkan dan penerima hibah dapat kehilangan hak atas tanah yang diterimanya. Oleh karena itu, hibah tanah yang dibebani hak tanggungan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari kreditor dan dicantumkan secara jelas dalam akta hibah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika, 2019.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2007.

Sumardjono, Maria S.W. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.

Internet

Gultom, Obbie Afri. "Dapatkah HGB Diatas Tanah Negara Di Sewakan Kepada Pihak Lain." Tersedia pada <https://www.gultomlawconsultants.com/dapatkah-hgb-di-atas-tanah-negara-di-sewakan-kepada-pihak-lain/> (diakses 27 Juli 2025)

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
UU Nomor 5 Tahun 1960. LN Tahun 1960. No. 104. TLN No. 2043.