

JURNAL

**PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) YANG TELAH
HABIS MASA BERLAKUNYA BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 40 TAHUN 1996
DI KABUPATEN SLEMAN**



Dijukanoleh:

FHAMILLA MUR AMBIKA

**NPM : 120510860
Program Studi : IlmuHukum
Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM**

2017

JURNAL

**PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) YANG TELAH
HABIS MASA BERLAKUNYA BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 40 TAHUN 1996
DI KABUPATEN SLEMAN**



Diajukanoleh:

FHAMILLA MUR AMBIKA

NPM : 120510860
Program Studi : IlmuHukum
Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Krismantoro", is positioned above the printed name.

D. Krismantoro, SH., M.Hum.

PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) YANG TELAH HABIS MASA BERLAKUNYA BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 DI KABUPATEN SLEMAN

Penulis : Fhamilla Murambika

Fakultas Hukum, Universitas Atmajaya Yogyakarta

Email: fhamilaambika@yahoo.com

ABSTRACT

The purpose of this study is to investigate and assess the implementation of the extension of the Right to Build (HGB) which had expired under Government Regulation No. 40 of 1996 in Sleman; and the obstacles that arise in an extension the Right to Build (HGB) which has expired it.

Type of this research is empirical legal research, the research priority field research to obtain primary data as the main data. The method used in this research is normative juridical approach, which analyzes the problems in this study from the viewpoint or according to the provisions of law / legislation applicable. The method of data analysis used in this research is descriptive qualitative.

The results of this study are: (1) The extension of the Right to Build (HGB), which expired in Sleman not in accordance with Government Regulation No. 40 of 1996. Broking renewal procedures for residential houses in Sleman is two years before it expires would have been able to put forward their renewal rights. But it turns out in practice is not appropriate, there are still some people who do not prolong building rights due to ignorance of the community if the building rights that have expired should be extended ; and (2) Barriers arising in the extension the Right to Build (HGB) which has expired is such barriers there are 2 kinds of obstacles that can be overcome and can not be overcome such as land disputes. Examples of complex cases HGB exalted to the bank not yet finished but HGB has run out while the owners live in, then the unknown land HGB can not be auctioned. Can be completed with a court decision. Effort-upa yes that has been done by the Office of Sleman in conveying information about the terms and renewal procedures Broking for housing that is by setting up a brochure at Sleman District Land Office as well as their Larasita to terms of inheritance.

Keywords : Implementation Extension, the Right to Build (HGB), Government Regulation No.40 of 1996.

1.PENDAHULUAN

Latar Belakang : Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Selain itu, Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Selaras dengan ketentuan UUPA di atas Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyebutkan bahwa sesudah jangka waktu Hak

Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Selanjutnya dalam Pasal 27 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, Sedangkan menurut Pasal 41 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, dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun, sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Keterangan di atas memperlihatkan, bahwa PP Nomor 40 Tahun 1996 menggunakan kalimat lugas “selambat-lambatnya”. Sedangkan PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 memakai istilah “tenggang waktu”, yang menyiratkan makna lebih longgar. Dengan adanya 2 (dua) istilah berbeda yang dipergunakan menyangkut jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan, maka dapat menimbulkan penafsiran serta implikasi yang berbeda di dalam prakteknya. Hal ini akan sedikit banyak berpengaruh terhadap terselenggaranya kepastian hukum.

Di dalam kenyataannya di Kabupaten Sleman masih banyak pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya tidak segera melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut. Hal tersebut dikarenakan ketidaktahuan para pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya harus segera diperbarui. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan mengambil judul “Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di Kabupaten Sleman”.

Tujuan : 1. Untuk mengetahui dan mengkaji pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di Kabupaten Sleman . 2. Untuk mengetahui dan mengkaji hambatan-hambatan yang timbul dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya tersebut.

Tinjauan pustaka :

Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan (HGB) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan

jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan, terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. (Pasal 23 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996). Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik, dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Pasal 24 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996). Jadi Hak Guna Bangunan tersebut timbul atau ada, pada waktu dibuatnya Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat ketentuan tentang pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Milik atas tanah dimaksud. Namun baru mengikat pihak ketiga, apabila sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 PP No. 40 Tahun 1996 ada. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya.

c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.

d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus.

e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pembebanan Hak Guna Bangunan : Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, demikian dinyatakan dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996. Hal tersebut sesuai dengan yang ditetapkan oleh Pasal 4 ayat (1) UUHT, bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan : Pasal 40 UUPA menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. dicabut untuk kepentingan umum
- e. ditelantarkan
- f. tanahnya musnah
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2), bahwa pemegang Hak Guna Bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan.

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan diatur pula oleh Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996 yang menerangkan bahwa;

a. Hak Guna Bangunan hapus karena:

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
- 2) Dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

a) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya

ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32 atau

b) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan, atau

c) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap

3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang-pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.

4) Dicabut berdasarkan Undang- Undang Nomor 21 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya.

5) Ditelantarkan.

6) Tanahnya musnah : dalam hal tanahnya musnah Hak Guna Bangunan hapus sejak musnahnya tanah itu. (Penjelasan Pasal 35 ayat (1) huruf f PP No. 40 Tahun 1996)

7) Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996. Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan hak tersebut hapus karena hukum. Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Akibat dari hapusnya Hak Guna Bangunan adalah:

a. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanah menjadi tanah Negara.

b. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali

ke dalam penguasaan pemegang hak Pengelolaan.

c. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik. (Pasal 36 PP No. 40 Tahun 1996).

Pemberian dan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) :

a. Pemberian Hak Guna Bangunan Berdasarkan Penetapan Pemerintah

Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan, diatur melalui PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Rumusan dari Pasal 1, angka 8 PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 menjelaskan pengertian arti pemberian hak atas tanah adalah Penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian Hak di atas Hak Pengelolaan.

b. Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Pasal 1 angka 9 PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.

Ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan menurut Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.

Sedangkan Pasal 41 PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menetapkan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut.

B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah : pendaftaran tanah tersebut meliputi: Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat 2 UUPA). Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu akan memberikan kepastian hukum maka Pemerintah juga diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan setiap ada peralihan, hapus dan pembebanan hak-hak atas tanah seperti diatur dalam Pasal 21, Pasal 32, Pasal 38 UUPA. Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dengan dilaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 UUPA maka diharapkan akan dicapai kepastian-kepastian dalam hukum pertanahan, antara lain: a. Kepastian hak atas tanah, artinya dengan hak atas tanah, artinya dengan didaftarkan hak atas tanahnya akan diketahui apakah status hak atas tanahnya, apakah status tanah itu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan sebagainya;

b. Kepastian subyek hukumnya artinya dengan didaftarkan hak atas tanahnya akan diketahui siapakah yang menjadi pemiliknya. Kepastian

tentang subyek haknya sangat diperlukan karena perbuatan mengenai tanah tersebut pada dasarnya menimbulkan akibat yang dikehendaki jika dilakukan oleh pemiliknya sendiri.

c. Kepastian obyek hukumnya, artinya dengan didaftarkan hak atas tanahnya akan diketahui dengan pasti di mana letaknya, luasnya dan tanda batas-batasnya.

d. Kepastian hukumnya, artinya dengan didaftarkan hak atas tanahnya akan diketahui wewenang dan kewajiban-kewajiban dari pemegang hak atas tanah. C. Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di Kabupaten Sleman . Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik tanah untuk mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal : Fotocopy KTP, para pihak dan kuasanya, fotocopy akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket; Sertipikat asli; Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket ; Tarif Pendaftaran (2 persen X nilai tanah) + Rp. 100.000,-; Waktu 30 hari dengan luas tanah < 2000 m².

D. Hambatan-hambatan yang Timbul dalam Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang

2. METODE

Jenis Penelitian : Jenis dari penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang mengutamakan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer sebagai data utamanya. Selain melakukan penelitian lapangan dalam penelitian ini juga dilakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder sebagai data pendukung.

Metode Pengumpulan Data : a. Kuesioner, yaitu dengan memberikan daftar pertanyaan yang berupa angket kepada responden penelitian mengenai permasalahan dalam penelitian ini.

b. Wawancara, yaitu melakukan tanya jawab secara langsung dengan narasumber penelitian mengenai permasalahan dalam penelitian ini .

Telah Habis Masa Berlakunya : hambatan tersebut ada 2 macam yaitu hambatan yang dapat diatasi dan tidak dapat diatasi misalnya tanah sengketa. Contoh kasus yang rumit HGB diagungkan ke bank, agungannya belum selsesai tapi HGB sudah habis sementara pemilik tanah tidak diketahui tinggalnya maka HGB tidak dapat dilelang. Bisa selesai dengan putusan pengadilan. Upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam menyampaikan informasi tentang syarat dan prosedur perpanjangan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yaitu dengan menyiapkan brosur di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman serta adanya LARASITA untuk hal waris. Analisis : Pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya di Kabupaten Sleman belum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 . Prosedur perpanjangan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal di Kabupaten Sleman adalah 2 tahun sebelum habis masa berlakunya tentu sudah dapat diajukan adanya pembaharuan hak . Tetapi ternyata pelaksanaannya belum sesuai , masih ada sebagian masyarakat yang belum memperpanjang hak guna bangunan dikarenakan ketidaktahuan masyarakat jika hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya harus diperpanjang .

c. Studi dokumen, yaitu mengkaji, menelaah dan mempelajari bahan-bahan hukum yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

Metode Analisis Data : Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu menganalisis permasalahan dalam penelitian ini dari sudut pandang atau menurut ketentuan hukum/perundang-undangan yang berlaku. Adapun metode analisis data yang dipergunakan

dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari penelitian disajikan secara deskriptif dan diolah secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut :

a.Data yang diperoleh dari penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian.

b.Hasil klasifikasi selanjutnya disistematisasikan

3.HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari 10 (sepuluh) responden di Perumahan Minomartani Kecamatan Depok Kabupaten Sleman terdapat 9 responden (90%) pemilik tanah yang sudah melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), cuma ada 1 responden (10%) yang belum melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB). Sedangkan dari 10 (sepuluh) responden di Perumahan Ambarketawang Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman terdapat 8 responden (80%) pemilik tanah yang sudah melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), cuma ada 2 responden (20%) yang belum melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB). Pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 di Kabupaten Sleman . Masih ada pemegang HGB yang belum melaksanakan perpanjangan. Sesuai ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, Pasal tersebut di atas mengandung maksud, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Oleh sebab itu dalam pengaturan dan pemanfaatannya harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat.

Kaitan dengan hal tersebut di atas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA), berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan, bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA:

c.Data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis dengan metode berpikir induktif untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan .

bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan, bahwa hak menguasai dari Negara termaksud dalam Pasal 1 ayat (1) memberikan wewenang untuk:

- 1.Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

- 2.Menentukan dan mengatur, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

- 3.Menentukan dan mengatur, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan pasal-pasal di atas selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA, ditentukan adanya 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-orang lain serta badan-badan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan, bahwa hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ialah:

- 1.Hak Milik

- 2.Hak Guna Usaha

- 3.Hak Guna Bangunan

- 4.Hak Pakai

- 5.Hak Sewa

6. Hak Membuka Tanah

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas, yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 (Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian). Di antara Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam UUPA tersebut, salah satunya adalah Hak Guna Bangunan, sedangkan Hak Guna Bangunan dalam UUPA diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Atas permintaan pemegang haknya, dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, Selain itu, Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Selaras dengan ketentuan UUPA di atas Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyebutkan bahwa sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Selanjutnya dalam Pasal 27 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, Sedangkan menurut Pasal 41 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, dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak

dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun, sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Keterangan di atas memperlihatkan, bahwa PP Nomor 40 Tahun 1996 menggunakan kalimat lugas “selambat-lambatnya”. Sedangkan PMNA/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999 memakai istilah “tenggang waktu”, yang menyiratkan makna lebih longgar. Dengan adanya 2 (dua) istilah berbeda yang dipergunakan menyangkut jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan, maka dapat menimbulkan penafsiran serta implikasi yang berbeda di dalam prakteknya. Hal ini akan sedikit banyak berpengaruh terhadap terselenggaranya kepastian hukum.

Kemudian kaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan. Hal ini sesuai dengan apa yang ditetapkan oleh Pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA jo Paa1 25 PP No.40/1996, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu tersebut dan perpanjangannya berakhir kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dan Hak Guna Bangunan, dalam peraturan

perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dan Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu pertama melalui perpanjangan hak, kedua pembaharuan hak.

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Sedangkan pembaharuan hak adalah pemberian hak yang lama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya berakhir (Pasal 1 angka 6 dan 7 PP 40/1996).

Saat ini praktek pelaksanaan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB dilaksanakan dengan berpedoman pada 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, serta Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 5 Tahun 1998 tentang perubahan HGB atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Pasal 43 PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 menyatakan, bahwa ketentuan mengenai syarat-syarat dan tata cara permohonan Hak Guna Bangunan berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan .

4.KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab-bab terdahulu, berikut disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini, yaitu: Pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya di Kabupaten Sleman belum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 . Prosedur perpanjangan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal di Kabupaten Sleman adalah 2 tahun sebelum habis masa berlakunya tentu sudah dapat diajukan adanya pembaharuan hak . Tetapi ternyata pelaksanaannya belum sesuai , masih ada sebagian masyarakat yang belum

meperpanjang hak guna bangunan dikarenakan ketidaktahuan masyarakat jika hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya harus segera diperpanjang . Hambatan-hambatan yang timbul dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya adalah hambatan tersebut ada 2 macam yaitu hambatan yang dapat diatasi dan tidak dapat diatasi misalnya tanah sengketa. Contoh kasus yang rumit HGB diagungkan ke bank, agungannya belum selsesai tapi HGB sudah habis sementara pemilik tanah tidak diketahui tinggalnya maka HGB tidak dapat dilelang. Bisa selesai dengan putusan pengadilan. Upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam menyampaikan informasi tentang syarat dan prosedur perpanjangan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yaitu dengan menyiapkan brosur di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman serta adanya LARASITA untuk hal waris.

5.REFERENSI

Buku/Literatur

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Sugiyono, 2003, Metode Penelitian Bisnis, Pusat Bahasa Depdiknas, Bandung

Suharsimi Arikunto, 2006, Metodologi Penelitian, Bina Aksara, Yogyakarta

Bahtiar Effendi, 1983, Pendaftaran Tanah dan Peraturan Hukum Agraria Indonesia Pelaksanaannya, Alumni, Bandung

Boedi Harsono, 1983, Penggunaan dan Penerapan Asas-Asas Hukum Adat pada Hak Milik atas Tanah, Makalah pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, diselenggarakan oleh BPHN, Jakarta, 20-22 Januari 1983

Effendi Perangin, 1989, Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali Pers, Jakarta

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik
Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia
Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna
Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas
Tanah

PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata
Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas
Tanah Negara dan Hak Pengelolaan