

PENULISAN HUKUM/SKRIPSI

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



Diajukan oleh:

FHAMILLA MUR AMBIKA

**NPM : 120510860
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM**

2017

HALAMAN PERSETUJUAN

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



Diajukan oleh:

FHAMILLA MUR AMBIKA

NPM : 120510860
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Tanggal : 28/2 2017

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Krismantoro", is written over a white background.

D. Krismantoro, SH., M.Hum.

**HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN HUKUM/SKRIPSI**

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



Penulisan hukum /skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang di selenggarakan pada :

Hari : Senin

Tanggal : 10/04/2017

Tempat : Ruang Dosen Lt.II Fakultas Hukum Atmajaya

Susunan Tim Penguji:

Tanda Tangan :

Ketua : S.W Endah Cahyowati,S.H.,M.S.

Sekretaris : Maria Hutapea,S.H.,M.Hum.

Anggota : D.Krismantoro,S.H.,M.Hum.

Three handwritten signatures are shown, each on a dotted line. The first signature is at the top, the second is in the middle, and the third is at the bottom.



**FAKULTAS
HUKUM**

**Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atmajaya Yogyakarta**

FX.Endro Susilo,S.H.,LL.M.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan hukum/skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain . Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain , maka penulisa bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku .

Yogyakarta , 28 Februari 2017
Yang menyatakan,

.....



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan hukum/skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 28 Februari 2017
Yang menyatakan,

.....

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rakhmat dan hidayahnya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan dan kesabaran untuk ku dalam mengerjakan penulisan hukum skripsi ini.

Penulis persembahkan cinta dan sayang kepada Orang tua ku yang telah menjadi motivasi memberikan inspirasi dan tiada henti memberikan dukungan do'anya kepada saya . Mama yang selalu memberikan dukungan kepada saya baik itu berupa dukungan moril maupun dukungan materil dan juga almarhum papa yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan kuliah selama masa hidupnya .

Terimakasih yang tak terhingga untuk dosen-dosen Fakultas Hukum Atmajaya , terutama dosen pembimbing yang tak pernah lelah dan sabar memberikan bimbingan dan arahan kepada saya .

Terimakasih juga kepada kedua kakak saya , Remila Mur Shinta dan juga Sheila Mur Anggraini terimakasih atas semua doa dan ucapan juga semangatnya selama ini.

Terimakasih juga saya persembahkan kepada adek saya yang paling kecil Refala Mur Ayodhia yang selalu bisa menghibur kakaknya .

Terimakasih juga untuk para sahabatku yang senantiasa menjadi penyemangat dan menemani disetiap hariku. "Sahabat terbaik adalah sahabat yang dapat menerima kelebihan dan kekurangan kita ."

Teruntuk teman-teman angkatanku yang selalu membantu, berbagi keceriaan dan melewati setiap suka dan duka selama kuliah . Senang sekali rasanya bisa berproses bersama kalian serta berjumpa orang baru , tiada hari yang indah tanpa kalian semua .

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu wata'ala, karena berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum Skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Di Kabupaten Sleman”**. Penulisan Hukum Skripsi ini diajukan guna memenuhi syarat kelulusan untuk mendapat gelar sarjana di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Pada kesempatan ini, dalam penulisan skripsi ini penulis mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak, oleh karenanya dari hati yang terdalam penulis juga ingin mengungkapkan rasa terima kasih penulis kepada :

1. FX.Endro Susilo , S.H.,LL.M , selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. D.Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan dan masukan dalam pembuatan skripsi ini.
3. Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Staf bagian perpustakaan dan tata usaha Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Kantor Pertanahan Sleman yang telah membantu penulis memberikan data – data yang dibutuhkan.
6. Ketua RT Perumahan Ambarketawang yang telah membantu penulis memberikan data – data yang dibutuhkan.

7. Ketua RT Perumahan Minomartani yang telah membantu penulis memberikan data – data yang dibutuhkan.
8. Teman-teman yang telah membantu saya dalam ide, support dan doa untuk menyelesaikan penulisan hukum skripsi ini.

Penulis sangat menyadari tidak ada manusia yang sempurna begitu juga dalam penulisan hukum skripsi ini, apabila nantinya terdapat kekurangan, kesalahan dalam penulisan hukum skripsi ini, selaku penulis sangat berharap kepada seluruh pihak agar dapat memberikan kritik dan juga saran yang membangun.

Akhir kata, semoga penulisan hukum skripsi ini dapat memberikan manfaat dan bahan pembelajaran kepada kita semua.

Yogyakarta, 15 November 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
1. Manfaat Teoritis	5
2. Manfaat Praktis.....	6
E. Keaslian Penelitian	6
F. Batasan Konsep	8
G. Metode Penelitian.....	8
H. Sistematika Penulisan Hukum.....	13

BAB II	PEMBAHASAN.....	15
	A. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan (HGB).....	15
	1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.....	15
	2. Subyek Hak Guna Bangunan.....	16
	3. Obyek Hak Guna Bangunan dan Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	16
	4. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan	18
	5. Pembebanan Hak Guna Bangunan	20
	6. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	21
	7. Pemberian dan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB).....	23
	B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	25
	1. Dasar Hukum	25
	2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	26
	3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	27
	4. Asas Pendaftaran Tanah	29
	5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	30
	6. Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia.....	33
	7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	36
	C. Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di Kabupaten Sleman...	39

	D. Hambatan-hambatan yang Timbul dalam Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan (HGB) yang Telah Habis Masa Berlakunya.....	52
BAB III	PENUTUP	63
	A. Kesimpulan.....	64
	B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA		

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Perpanjangan Hak Guna Bangunan Mengenai Jangka Waktu Perpanjangannya.....	42
Tabel 2	Kesulitan Dalam Mengurus Perpanjangan Hak Guna Bangunan	43
Tabel 3	Persyaratan Dalam Mengurus Perpanjangan Hak Guna Bangunan.....	44
Tabel 4	Biaya Tidak Resmi Dalam Mengurus Perpanjangan Hak Guna Bangunan.....	44
Tabel 5	Prosedur Pengajuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan.....	45

**EXTENSION OF THE RIGHT TO BUILD (HGB) WHICH HAVE BEEN
RUNNING UNDER THE DURATION OF GOVERNMENT
REGULATION NUMBER 40 OF 1996
IN THE DISTRICT SLEMAN**

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.