

**TATA CARA PERPANJANGAN DAN
PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN
BERDASARKAN PP. NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH¹
Oleh: Sitti Rachmi Nadya Mo'o²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan HGB dalam UUPA dan bagaimana mekanisme perpanjangan HGB menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu hak atas tanah yang berbasis pada bangunan, diberikan untuk jangka waktu yang berbeda-beda dalam peraturan perundang-undangan. UUPA memberikan jangka waktu termasuk perpanjangan hingga 50 (lima puluh) tahun, sedangkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, memberikan jangka waktu hingga 160 (seratus enam puluh) tahun, baik sejak pemberian HGB maupun perpanjangan HGB serta pembaharuannya. 2. Tata cara perpanjangan dan pembaharuan HGB diatur dalam dua peraturan perundang-undangan yang berbeda substansinya yakni menurut UUPA dan menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007, yang substansinya bertentangan dalam hal pemberian hak, perpanjangan hak maupun pembaharuan haknya.

Kata kunci: Tata Cara, Perpanjangan dan Pembaharuan, Hak Guna Bangunan, Pendaftaran Tanah.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah adalah bagian yang hendak dicapai melalui tata cara perpanjangan dan/atau pembaharuan hak-hak atas tanah, khususnya HGB, mengingat dalam praktiknya masih ditemukan kendala, sebagaimana yang dikemukakan oleh Irawan Soerodjo,³ bahwa

kendala lainnya disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga serta banyaknya bidang tanah yang tersebar di wilayah Indonesia, kendala lain juga disebabkan karena adanya disinkronisasi pada peraturan perundang-undangan tertulis di bidang pertanahan, hal tersebut merupakan faktor penyebab yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi subjek hukum atas kepemilikan tanah di samping ketidakpastian prosedur hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga menentukan pada Pasal 47 bahwa: "Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya ada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan."⁴

Perihal pendaftaran tanah, substansi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dipahami di dalam Penjelasan Umumnya, yang antara lain menjelaskan bahwa,⁵ dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauhmana kekuatan pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu, diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah. Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya.

Pendaftaran dan penerbitan hak-hak atas tanah mendapat kekuatan hukum pembuktiannya selama belum dibuktikan

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Telly Sumbu, SH, MH; Jeany Anita Kermite, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101565

³Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hal. 176

⁴Lihat PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 47)

⁵Lihat PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Penjelasan Umum)

sebaliknya sehubungan dengan perpanjangan dan/atau pembaharuan HGB, karena merupakan pembuktian intrinsik. M. Natsir Asnawi,⁶ menjelaskan bahwa kekuatan pembuktian intrinsik adalah kekuatan pembuktian yang lahir dari alat bukti itu sendiri dan/atau karena undang-undang mengaturnya demikian. Sebagai contoh, alat bukti autentik yang memenuhi ketentuan Pasal 165 HIR/284 RBg dan Pasal 1868 KUH. Perdata memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat.

Perpanjangan HGB pada dasarnya merupakan pembaharuan HGB itu sendiri, dalam arti perpanjangan yang berisikan pembaharuan jangka waktunya maupun dapat terjadi pembaharuan subjek HGB karena peralihan HGB baik melalui jual beli maupun kewarisan dan lain sebagainya, sepanjang jangka waktunya masih berlaku.

Patut disimak pendapat Maria S.W. Sumardjono,⁷ yang mengemukakan bahwa, dalam kaitannya dengan jangka waktu HGU dan HGB sesuai dengan perkembangan keadaan, disadari ataupun tidak, telah dilakukan penafsiran secara ekstensif terhadap Pasal 29 dan Pasal 35 UUPA.

Jika semula hanya dimungkinkan untuk memberikan perpanjangan hak, maka sekarang diberikan kemungkinan untuk memohon pembaharuan hak dan perpanjangannya.

Dengan alasan Penyederhanaan administrasi kemudian pemerintah atas permohonan pemegang hak memberikan jaminan bahwa, HGU dan HGB tersebut akan diperpanjang bila hanya berakhir dan masih diusahakan dengan baik sebagaimana termuat dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya, interpretasi yang objektif adalah perpanjangan hak itu tidak diberikan sekaligus ada saat pemberian HGU/HGB, tetapi baru akan diberikan bila hanya berakhir dan memenuhi persyaratan yang berlaku. Yang disederhanakan adalah tata caranya, yakni tidak perlu dilakukan pelepasan hak setelah HGU/HGB berakhir. Perpanjangan diberikan dengan membuat catatan ada sertifikat yang lama. Pemberian perpanjangan secara otomatis jelas bertentangan dengan

konsep keseimbangan kepentingan yang didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pengaturan HGB dalam UUPA?
2. Bagaimanakah mekanisme perpanjangan HGB menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

C. Metodologi Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder.⁸

PEMBAHASAN

A. Pengaturan HGB dalam UUPA

Pengaturan HGB ditemukan dalam sejumlah peraturan pemerintah, pertama, ialah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Apabila Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lebih mengatur pelbagai aspek tentang pendaftaran tanah, maka dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 lebih mengatur aspek-aspek yang berkaitan dengan antara lainnya perpanjangan sejumlah hak, termasuk HGB.

Pengaturan kedua peraturan pemerintah tersebut menjadi sumber hukum dari HGB. Abintoro Prakoso,⁹ menerangkan bahwa peraturan perundang-undangan diprioritaskan dari sumber penemuan hukum yang lain. Apabila hendak mencari hukumnya arti suatu kata, maka dicarilah terlebih dahulu dalam peraturan perundang-undangan.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah pengganti dari Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Adrian

⁶M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2013, hal. 40-41

⁷Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan. Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2009, hal. 4-5

⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 24

⁹Abintoro Prakoso, *Op Cit*, hal. 64

Sutedi,¹⁰ mengemukakan bahwa pendaftaran tanah dikenal dengan *Recht Kadaster*. Adapun bagi tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat, misalnya tanah yayasan, tanah gogolan, tidak dilakukan pendaftaran tanah, walaupun dilakukan pendaftaran tanah, tujuannya bukan untuk memberikan kepastian hukum, akan tetapi tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah dan kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa milik girik atau ketuk.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan penyempurnaan dari peraturan yang sebelumnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberikan kepastian hukum juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan.

Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian petak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberikan penegasan mengenai sejauhmana kekuatan pembuktian oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan.

Menurut Penulis, urgensi pengaturan tentang pendaftaran tanah sehubungan dengan pembahasan tentang HGB, oleh karena HGB itu sendiri menjadi objek pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 9.

(1)

Pasal 35 UUPA tersebut diberikan penjelasannya bahwa, berlainan dengan Hak Guna Usaha, maka Hak Guna Bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang. Penulis berpendapat bahwa ketentuan Pasal 35 UUPA tersebut sudah berisikan rumusan atau pengertian dari HGB itu sendiri yang menunjukkan kepemilikan dan/atau penguasaan haknya yang berbeda, yakni pihak yang mendirikan bangunan bukan sebagai pemilik hak atas tanahnya, melainkan orang lain atau Negara.

B. Mekanisme Perpanjangan dan Pembaharuan HGB

Pemberian HGB berasal dari Hak Milik, yang sudah barang tentu kedudukan Hak Milik atas Tanah yang menurut UUPA merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi, merupakan perolehan HGB yang tidak melalui permohonan langsung atas tanah Negara maupun atas tanah dengan Hak Pengelolaan, berlakulah ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai, yang pada Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa "Dengan keputusan ini:

- a. Hak Milik kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau yang dimenangkan oleh Badan Hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun;
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia, atau permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun;
- c. Untuk perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 112

a, pemohon tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara.

Ketentuan tersebut adalah bagian dari tata cara atau mekanisme permohonan HGB yang berdasarkan pada Hak Milik, yang lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat-ayatnya dari Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997, ditentukan sebagai berikut:

- (1) Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai :
 1. Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum didaftar;
 2. Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat Lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
 3. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan;
 4. Bukti identitas pemohon.
- (2) Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya belum terdaftar, maka permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan terlebih dahulu dan kemudian mendaftarkan peralihan haknya dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang terdaftar ketentuan pada ayat (2) juga dilaksanakan.

Ketentuan tersebut berkaitan erat dengan pendaftaran tanah di dalam hal mana perubahan hak terkait di dalamnya serta pembuktian hak baru yang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan

pada Pasal 23 bahwa, "Untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. Hak atas tanah harus dibuktikan dengan:
 - 1) Penetapan pemberian hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan;
 - 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- b. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan hak iktat wakaf;
- d. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan.

Ketentuan tersebut menentukan pula perihal Akta sebagai bukti penting yang dalam rangka Akta Autentik, manfaatnya ialah :

1. Menentukan secara jelas hak dan kewajibannya;
2. Menjamin kepastian hukum;
3. Terhindar dari terjadinya sengketa;
4. Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuhi; dan
5. Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan kepada pihak notaris.¹¹

Tentang HGB di atas tanah Hak Milik, patut penulis kemukakan bahwa Pasal 23 ayat-ayatnya dari UUPA, menyatakan sebagai berikut :

- (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Ketentuan itu merujuk pula terhadap arti pentingnya pendaftaran hak atas tanah yang sehubungan dengan pendaftaran hak itu

¹¹Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015, hal. 27

ditentukan oleh Pasal 24 ayat-ayatnya dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, sebagai berikut:

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Terhadap ketentuan tersebut, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja,¹² menjelaskan bahwa pemberian HGB di atas tanah Hak Milik lahir pada saat dibuatnya akta pemberian HGB tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran yang dilakukan hanya untuk mengikat pihak ketiga.

Berkaitan dengan perpanjangan HGB serta pembaruannya, tidak terpisahkan dari adanya jangka waktu yang ditentukan terhadap HGB itu sendiri yang pertama untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Perpanjangan HGB pada dasarnya adalah perpanjangan hak, yang sebagaimana telah penulis kemukakan sebelumnya bahwa Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, merumuskan bahwa 'Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.'

Dengan demikian, perpanjangan hak dalam rangka perpanjangan HGB merupakan suatu tata cara atau mekanisme yang ditentukan untuk menambah jangka waktunya, yang terjadi pada menjelang habisnya jangka waktu pertama yakni jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, untuk diperpanjang lagi menjadi 20 (dua puluh) tahun. Penambahan jangka waktu HGB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang pada Pasal 24 ayat-ayatnya, disebutkan sebagai berikut:

- (1) Hak guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, juga mengatur lebih rinci perihal perpanjangan hak khususnya HGB dan pembaharuan hak khususnya pembaharuan HGB, dalam kaitannya dengan jangka waktu sesuai ketentuan Pasal 25 ayat-ayatnya, sebagai berikut:

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Menurut penulis, ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 merupakan penjabaran lebih lanjut dari ketentuan Pasal 35 UUPA yang mengatur materi-materi yang sama khususnya tentang jangka waktu dan perpanjangan HGB.

Apabila ketentuan Pasal 25 tersebut berkaitan dengan Hak Milik yang menjadi objek perpanjangan HGB, maka dalam Pasal 26 ayat-ayatnya dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 lebih berkaitan dengan HGB di atas tanah Negara. Pasal 26 ayat-ayatnya dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan sebagai berikut:

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat:

¹²Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op Cit*, hal. 199

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 19; dan
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Ketentuan tersebut memperhatikan pula ketentuan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang pada Pasal 1 Angka 9 merumuskan bahwa "Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang."¹³

Selain itu, ketentuan Pasal tersebut merupakan pengaturan dalam perpanjangan dan/atau pembaharuan HGB atas tanah Negara, yang menentukan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, yakni:

- a. Tanahnya masih digunakan dengan baik oleh pemegang hak;
- b. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19; dan
- c. Tanah tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Adanya beberapa persyaratan tersebut memberikan peluang dapat dikabulkan permohonan perpanjangan dan/atau pembaharuan HGB yang berasal dari tanah Negara. Lebih lanjut, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menentukan perihal perpanjangan dan/atau pembaharuannya dalam Pasal 27 ayat-ayatnya, sebagai berikut :

(1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun

sebelum akhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.

(2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

(3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut, permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB, dalam arti kata pemberian jangka waktu HGB untuk 30 (tiga puluh) tahun, apabila yang bersangkutan masih ingin memperpanjang lagi jangka waktunya yang kedua yakni paling lama 20 (dua puluh) tahun, maka prosedur dan mekanisme permohonannya harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun berakhir.

Ketentuan tersebut juga mengatur perpanjangan dan/atau pembaharuan HGB yang dicatat dalam buku tanah yang merupakan bagian dari pembukuan hak, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 29 ayat-ayatnya dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa:

(1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

(2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah ini.

(3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 beserta acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

¹³Lihat UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Pasal 1 Angka 9)

Pembahasan tentang perpanjangan dan/atau pembaharuan HGB juga terkait dengan kepentingan investasi atau penanaman modal sebagaimana pengaturannya dalam Pasal 28 ayat-ayatnya dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, bahwa :

- (1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan.
- (2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.
- (3) Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dan perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan.

Ketentuan dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut berkaitan erat dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, yang pada Pasal 1 Angka 1 merumuskan bahwa "Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia."¹⁴ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal justru memberikan jangka waktu yang lebih lama dibandingkan dengan jangka waktu HGB dalam Pasal 35 UUPA.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu hak atas tanah yang berbasis pada bangunan, diberikan untuk jangka waktu

yang berbeda-beda dalam peraturan perundang-undangan. UUPA memberikan jangka waktu termasuk perpanjangan hingga 50 (lima puluh) tahun, sedangkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, memberikan jangka waktu hingga 160 (seratus enam puluh) tahun, baik sejak pemberian HGB maupun perpanjangan HGB serta pembaharuannya.

2. Tata cara perpanjangan dan pembaharuan HGB diatur dalam dua peraturan perundang-undangan yang berbeda substansinya yakni menurut UUPA dan menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007, yang substansinya bertentangan dalam hal pemberian hak, perpanjangan hak maupun pembaharuan haknya.

B. Saran

1. Pembaharuan UUPA harus memperhatikan pengaturan dan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, khususnya HGB.
2. Perlu perhatian lembaga eksekutif dan lembaga legislatif dalam pembentukan peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan sinkronisasi dan harmonisasi antar peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Asnawi, M. Natsir, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia*, Ull Press, Yogyakarta, 2013.
- Astawa I.Gde Pantja dan Na'a Suprin, *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-Undangan di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2008.
- Marwan M.dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum. Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005.
- _____, *Teori Hukum*, Penerbit Universitas Atmadjaya Yogyakarta, 2011.
- Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Sari Hukum Harta Kekayaan. Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2012.

¹⁴Lihat UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Pasal 1 Angka 1)

- Noor Fauzi, *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997.
- Parlindungan A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Prakoso Abintoro, *Penemuan Hukum. Sistem, Metode, Aliran dan Prosedur Dalam Menemukan Hukum*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2016.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Santoso Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2014.
- Soekanto Soerjono dan Mamudji Sri, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Subekti R.dan Tjitrosudibio R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007
- Sumardjono Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan. Antara Regulasi dan Implementasi*, PenerbitBuku Kompas, Jakarta, 2009.
- Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Sofwan Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Bangunan. Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247).

- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4742).
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 18; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5100).

Sumber Lainnya

- “Tanah” Dimuat pada : Wikipedia org. Diakses tanggal 30 September 2017.
- “Perpanjangan”, dimuat pada : kbbsi.web.id. diakses tanggal 30 September 2017