



EFEKTIVITAS PASAL 27 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH DALAM PERSOALAN PERPANJANGAN MASA BERLAKU HAK GUNA BANGUNAN

Carrin Finrely

(Meraih Sarjana Hukum (S.H.) dari Universitas Tarumanagara (2017) dan Mahasiswa Program S2 Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara)
(E-mail: carrin150@gmail.com)

Mella Ismelina Farma Rahayu

(Dosen Metode Penelitian Hukum Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum (S.H.) dari Universitas Islam Bandung (1992), Magister Hukum (M.H.) dari Universitas Padjadjaran (1998), dan Doktor (Dr.) dari Universitas Padjadjaran (2006))
(Email : mellaismelina@yahoo.com)

Abstract

Holders of land in the form of Building Rights Title may be owned by Indonesian Citizens and legal entities established under Indonesian law and domiciled in Indonesia. The Term of Use of Building Rights Title is granted for the first time for 30 years and may extend to a maximum of 20 years. The extension of the Building Rights set forth in Art 27 paragraph (1) of Government Regulation Number 40 Year 1996 on the Right of Exploitation, the Right of Building and the Right of Use of Land/PP 40/1996 may be filed by the rights holder no later than 2 years before the expiry of the Building Rights Period and in Art 41 of Regulation of State Minister for Agrarian Affairs/Head of the National Land Affairs Agency Number 9 Year 1999 on Procedure for Granting and Nullifying Right to State Land and Management Right may be filed within a period of 2 years prior to the expiry of the Building Rights period. According to lex superior derogate the inferiori principle the application for extension of Building Rights should be made in accordance with Art 27 paragraph (1) of PP 40/1996. Type of research is empirical legal research with data collection techniques by literature study and interviews to the Land Office in Central Jakarta. The conclusion of this paper is that holders of Building Rights whenever can extend their rights and no consequences made to whom filed extensions over the time limit in Art 27 paragraph (1) PP 40/1996.

Keywords: *Effectivity, Extension, Building Rights*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut “UUPA”) memberikan kepada Negara kewenangan untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya.¹¹ Hal ini mengakibatkan negara dapat menentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan (Pasal 4

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)*, Pasal 2.



ayat (1) UUPA).

Hak-hak atas tanah tersebut tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Kualifikasi pemegang hak atas tanah sebagaimana tercantum diatas berbeda-beda.

Pemegang hak atas tanah berupa hak milik tercantum dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yaitu hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Pemegang hak guna usaha dan hak guna bangunan tercantum dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA dan Pasal 36 ayat (1) UUPA, yaitu dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, sedangkan pemegang hak pakai dan sewa dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.²²

Pengaturan mengenai hak guna bangunan dalam UUPA tercantum dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Jangka waktu hak guna bangunan yang diberikan untuk pertama kali paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA dan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (yang selanjutnya disebut "PP 40/1996").³³

Jika jangka waktu yang diberikan habis, maka dapat melakukan perpanjangan hak sebagaimana tercantum dalam Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996

² *Ibid.*, Pasal 42.

³ Indonesia, *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)*, Pasal 25 ayat (1).



yaitu diajukan oleh pemegang hak selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan. Pengajuan permohonan perpanjangan hak guna bangunan dilakukan ke kantor pertanahan dimana letak tanah tersebut berada.

Adapun permasalahan yang timbul terkait dengan pengajuan permohonan perpanjangan hak guna bangunan dalam prakteknya, terdapat pemegang hak yang dapat melakukan perpanjangan hak guna bangunan tidak sesuai dengan jangka waktu sebagaimana tercantum dalam Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996, dimana dapat melakukan permohonan perpanjangan hak sebagaimana diatur dalam 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 (yang selanjutnya disebut “Perkaban 9/1999”) yaitu dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun, sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat contohnya, terdapat pemegang hak yang dapat melakukan perpanjangan hak guna bangunan 6 (enam) bulan, 1 (satu) bulan bahkan beberapa minggu sebelum masa berlaku hak guna bangunan yang dimiliki berakhir. Jika dilihat berdasarkan hierarki perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (yang selanjutnya disebut “UU 15/2019”) seharusnya Perkaban 9/1999 tidak menyimpang dari PP 40/1996 sebagaimana peraturan pemerintah memiliki kedudukan yang lebih tinggi di banding peraturan menteri sehingga seharusnya permohonan perpanjangan masa hak guna bangunan diajukan sesuai dengan Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996.

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka saya tertarik untuk meneliti dan menganalisis permasalahan tersebut dalam sebuah jurnal yang berjudul: **“Efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas**



Tanah Dalam Persoalan Perpanjangan Masa Berlaku Hak Guna Bangunan.”

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang tersebut, adapun permasalahan dalam jurnal ini adalah:

1. Bagaimana efektivitas Pasal 27 PP 40/1996 dalam persoalan perpanjangan masa berlaku Hak Guna Bangunan?
2. Bagaimana konsekuensi hukum terhadap pelaksanaan perpanjangan yang dilakukan jika tidak sesuai dengan Pasal 27 PP 40/1996?

C. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian empirik. Metode penelitian empirik digunakan untuk memahami hukum secara mendalam dan melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat terkait efektivitas Pasal 27 PP 40/1996 dalam persoalan perpanjangan masa berlaku Hak Guna Bangunan.⁴⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, akan digunakan penelitian deskriptif analitis dimana penulis akan menerangkan dengan rinci dan jelas terkait efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dalam persoalan perpanjangan masa berlaku Hak Guna Bangunan serta konsekuensi hukum terhadap pelaksanaan perpanjangan yang dilakukan jika tidak sesuai dengan Pasal 27 PP 40/1996.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian hukum empirik menggunakan jenis data primer. Data primer dalam penelitian ini akan diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat dan Bapak R selaku Pemegang HGB.

⁴ Definisi metode penelitian empirik merupakan studi yang mencoba untuk memahami hukum secara mendalam dalam arti melihat hukum bekerja dalam kenyataan. Hotma Pardomuan Sibuea dan Heryberthus Sukartono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Krakatau Book, 2009), 129.



4. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, digunakan teknik pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan dan wawancara. Studi kepustakaan akan dilakukan dengan cara mengumpulkan, memilah dan menganalisis data sekunder yang diperoleh dari Perpustakaan Universitas Tarumanagara dan Perpustakaan Nasional Republik Indonesia, sedangkan wawancara akan dilakukan dengan Bapak Nurochman selaku Staff Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan di Kota Administratif Jakarta Pusat, Bapak Ardianto Reza Pamungkas selaku legal staff di salah satu perusahaan properti di Jakarta, Bapak X selaku Notaris dan PPAT di Kota Administrasi Jakarta Utara dan Bapak R selaku Pemegang Hak Guna Bangunan.

5. Teknik analisis data

Pada dasarnya pengolahan, analisa, dan konstruksi data dapat dilakukan secara kualitatif dan/atau secara kuantitatif.⁵⁵ Dalam penelitian ini, akan digunakan analisis kualitatif dengan cara menjabarkan dan menafsirkan data berdasarkan asas-asas, norma-norma, teori/doktrin ilmu hukum khususnya hukum agraria terkait efektivitas Pasal 27 PP 40/1996 dalam persoalan perpanjangan masa berlaku Hak Guna Bangunan.

II. PEMBAHASAN

A. Efektivitas Pasal 27 PP 40/1996 dalam persoalan perpanjangan masa berlaku HGB

Indonesia mengenal adanya Asas Pemisahan Horizontal, dimana kepemilikan atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah terpisah sehingga bisa saja pemiliknya berbeda dan berlaku pula aturan yang berbeda. Hal ini seperti yang terjadi dalam HGB.

Pemilikan tanah dan bangunan dalam HGB berbeda, dimana pemilik tanah terbagi menjadi 3 bisa Negara/Pemegang Hak Milik/Pemegang HPL. HGB

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2006), 69.



bersifat primer ketika berasal dari tanah Negara dan akan bersifat sekunder ketika berasal dari tanah pihak lain (tanah HPL atau Hak Milik).

HGB memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya seperti rumah, toko, hotel, kantor, pabrik, ruko, rukan, restoran, *mall*, pusat kesehatan dan lain-lain diatas tanah yang bukan miliknya. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Nurochman selaku Staff Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan di Kota Administratif Jakarta Pusat⁶⁶, dapat diketahui pemberian HGB atas tanah Negara diberikan kepada pemohon dimulai dengan pengisian formulir permohonan yang dilengkapi dengan data pendukung (KTP, KK, PBB, bukti perolehan hak yang telah dilegalisir oleh Notaris atau Lurah/Camat), pengukuran, kemudian jika disetujui akan terbit Surat Keputusan BPN Seksi Penetapan Hak dan pemohon diwajibkan melakukan pembayaran BPHTB dan melampirkan bukti pembayaran BPHTB, setelah itu pemohon wajib melakukan permohonan pendaftaran Surat Keputusan BPN Seksi Penetapan Hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak.

Selain atas tanah Negara, HGB juga dapat diberikan atas tanah HPL dan atas tanah Hak Milik. Proses pemberian HGB atas tanah HPL dimulai dari adanya perjanjian penggunaan tanah antara pemegang HPL dan calon pemegang HGB. Dengan adanya perjanjian ini maka melahirkan hubungan hukum antara pemegang HPL dan calon pemegang HGB.

Calon pemegang HGB mengajukan permohonan HGB atas tanah HPL kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dalam permohonan juga dilampirkan surat rekomendasi dari pemegang HPL, yang menyatakan memberikan persetujuan kepada calon pemegang HGB untuk mendapatkan HGB atas tanah HPL. Atas permohonan tersebut, akan diterbitkan SKPH kepada pemohon dan pemohon mendaftarkan SKPH tersebut kepada

⁶⁶ Nurochman, Staff Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan di Kota Administratif Jakarta Pusat, Jakarta, 2 Juni 2020.



Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Setelah itu, akan diberikan sertipikat dan pencatatan dalam Buku Tanah.

Perpanjangan jangka waktu HGB atas tanah HPL dan pembaharuan HGB atas HPL dapat dilakukan jika adanya persetujuan tertulis dari pemegang HPL. Jangka waktu HGB atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang, kecuali ada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak yang memperoleh HGB.

Jika jangka waktu HGB yang dimiliki akan habis, pemegang hak dapat mengajukan permohonan perpanjangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nurochman, dapat diketahui bahwa banyak pemegang hak yang mengajukan permohonan perpanjangan HGB sesuai dengan Pasal 41 Perkabtan 9/1999 dimana pemegang hak dapat mengajukan kurang dari 1 (satu) tahun, 8 (delapan) bulan, 5 (lima) bulan, 3 (tiga) bulan bahkan 1 (satu) bulan sebelum jangka waktu HGB yang dimilikinya berakhir.

Menurut beliau, hal ini terjadi dikarenakan pemegang hak merasa HGB yang dimilikinya belum habis masa berlaku sehingga walaupun pengajuan permohonan mendekati masa jangka waktu HGB berakhir, kantor pertanahan tidak akan menolak permohonan perpanjangan. Bapak Nurochman mengatakan bahwa jika pengajuan permohonan perpanjangan HGB dilakukan beberapa minggu sebelum jangka waktu HGB berakhir akan memiliki konsekuensi adanya penolakan dari kepala kantor dikarenakan tahap pemberian SKPH memakan waktu cukup lama.

Berdasarkan hal diatas, menurut penulis terkait jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan HGB seharusnya diberlakukan asas *lex superior derogate legi inferiori* dimana kedudukan hukum yang lebih tinggi tingkatannya yaitu Peraturan Pemerintah didahulukan keberlakuannya daripada hukum yang lebih rendah yaitu Peraturan Menteri.

Jika berlaku asas tersebut, maka yang seharusnya dijadikan acuan adalah Pasal 27 PP 40/1996. Dalam Kantor Pertanahan, mengenai jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan HGB tidak mengindahkan hierarki peraturan perundang-undangan.



Hal ini terlihat dengan diterbitkannya Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional (SKBPN) No. 500-049, tertanggal 6 Januari 2005 tentang Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan Dalam Peraturan Pertanahan sehingga memberikan keleluasaan dan kebebasan kepada pemegang hak untuk kapan saja dapat mengajukan permohonan perpanjangan sepanjang tidak melewati masa HGB berakhir.

Berdasarkan teori efektivitas yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto terdapat 5 faktor penentu efektif tidaknya suatu hukum, yaitu :

- 1) Faktor hukum dalam penelitian ini, mengacu kepada UUPA yang telah terdapat peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan untuk menerapkan UUPA salah satunya adalah PP 40/1996 dan terhadap PP 40/1996 diterbitkan Perkaban 9/1999. Gangguan yang muncul adalah tidak berlakunya hierarki suatu peraturan perundang-undangan antara PP 40/1996 dengan Perkaban 9/1999 dimana seharusnya PP 40/1996 yang ditetapkan oleh penguasa yang lebih tinggi dalam hal ini adalah Presiden memiliki kedudukan yang lebih tinggi dan diberlakukan dibanding Perkaban 9/1999, tetapi dengan adanya SKBPN No. 500-049, secara eksplisit menyatakan tidak berlaku asas *lex superior derogat legi inferiori*.
- 2) Faktor penegak hukum dalam bidang pertanahan terdapat lembaga yang memiliki kewenangan untuk mengatur, mengawasi dan melaksanakan perintah peraturan yaitu Kementerian Agraria dan Tata ruang (ATR) dan BPN. Hal ini diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, dimana Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara serta Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang BPN mengatur bahwa BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan untuk menyelenggarakan



tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk kantor wilayah BPN di provinsi dan kantor pertanahan di kabupaten/kota. Pada kenyataannya sudah dibentuk kantor wilayah BPN di provinsi serta kantor pertanahan di setiap kabupaten/kota tersebut. Dalam kaitan dengan pelaksanaan Pasal 27 PP 40/1996 dapat dinilai belum efektif dimana BPN dan kantor pertanahan sebagai salah satu lembaga penegakan hukum memperbolehkan pemegang HGB untuk melakukan perpanjangan HGB dalam tenggang waktu 2 tahun sebelum masa HGB berakhir (Pasal 41 Perkaban 9/1999) dan berdasarkan SKBPN No. 500-049 mengacuhkan hierarki perundang-undangan dimana seharusnya yang dijadikan acuan adalah PP 40/1996 dikarenakan kedudukan PP lebih tinggi dari Perkaban.

- 3) Faktor sarana atau fasilitas dalam Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) dan BPN dapat dikatakan sudah terpenuhi yaitu dengan adanya tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup. Kaitannya dengan pelaksanaan Pasal 27 PP 40/1996, Pasal 41 Perkaban 9/1999 adalah kantor pertanahan menyiapkan sarana dan fasilitas bagi pemegang HGB untuk mengajukan permohonan perpanjangan HGB di kantor pertanahan setempat dengan membawa dan memenuhi persyaratan-persyaratan yang diperlukan.
- 4) Faktor masyarakat terkait dengan pelaksanaan Pasal 27 PP 40/1996 dapat dinilai kurang adanya ketaatan atau kepatuhan atau bahkan ketidaktahuan oleh masyarakat khususnya bagi pemegang HGB mengenai jangka waktu pengajuan perpanjangan HGB. Dalam praktiknya, dilakukan tidak sesuai dengan jangka waktu dalam Pasal 27 PP 40/1996 masih diterima kantor pertanahan karena adanya SKBPN No. 500-049.
- 5) Salah satu faktor kebudayaan hukum adalah nilai ketertiban dan nilai ketentraman. Jika dikaitkan dengan persoalan efektivitas Pasal 27 PP 40/1996, dapat dikatakan bahwa ketertiban pemegang HGB terkait jangka waktu mengajukan permohonan perpanjangan HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 PP 40/1996 sangat kurang, hal ini dapat disebabkan dengan



adanya Pasal 41 Perkaban 9/1999 dan SKBPN No. 500-049 yang memberikan kebebasan bagi pemegang HGB untuk kapan saja mengajukan permohonan perpanjangan masa HGB sepanjang belum kadaluarsa atau belum berakhir.

Menurut penulis, dengan diberlakukannya Pasal 41 Perkaban 9/1999 dan SKBPN No. 500-049, pelaksanaan Pasal 27 PP 40/1996 belum efektif dikarenakan adanya pemegang hak yang dapat mengajukan permohonan perpanjangan HGB dalam tenggang waktu 2 tahun sebelum masa HGB berakhir.

B. Konsekuensi Hukum Terhadap Pelaksanaan Perpanjangan Yang Dilakukan Jika Tidak Sesuai Dengan Pasal 27 PP 40/1996

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nurochman, Bapak X, Bapak Ardianto Reza Pamungkas dapat diketahui bahwa pelaksanaan Pasal 27 PP 40/1996 belum efektif dikarenakan diberlakukannya Pasal 41 Perkaban 9/1999 dan SKBPN No. 500-049 yang mengakibatkan pemegang hak yang mengajukan permohonan perpanjangan melewati batas waktu dalam Pasal 27 PP 40/1996 tetap diproses atau dikabulkan permohonan perpanjangan-nya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat sehingga menimbulkan tidak adanya konsekuensi hukum terhadap pemegang hak yang mengajukan permohonan perpanjangan yang tidak sesuai dengan Pasal 27 PP 40/1996. Pasal 40 UUPA, Pasal 35 Ayat (1) PP 40/1996 mengatur mengenai hapusnya HGB dan Pasal 36 PP 40/1996, Pasal 37 PP 40/1996 dan Pasal 38 PP 40/1996 mengenai konsekuensi dari Pasal 35 Ayat (1) PP 40/1996.

Berdasarkan hal diatas, dapat dikatakan bahwa salah satu penyebab HGB akan menjadi hapus yaitu tidak dilakukannya perpanjangan HGB dan pembaharuan HGB oleh pemegang HGB. Dalam hal HGB atas tanah Negara tidak dilakukan perpanjangan dan pembaharuan HGB maka akan mengakibatkan hak atas tanahnya kembali menjadi tanah Negara.

Dalam hal HGB atas tanah HPL tidak dilakukan perpanjangan dan pembaharuan HGB maka akan mengakibatkan hak atas tanahnya kembali



kepada pemegang HPL sebagaimana dapat dilihat dalam KSU–Penggunaan Lahan yang diperoleh dari Bapak R. HGB atas tanah Hak Milik yang tidak dilakukan perpanjangan dan pembaharuan maka akan mengakibatkan hak atas tanah kembali kepada pemilik tanah.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Nurochman, beliau mengatakan bahwa definisi tanah kembali menjadi tanah Negara bukan semena-mena tanah HGB yang hapus tadi menjadi milik Negara melainkan yang terjadi adalah gugurnya HGB tersebut tetapi secara hukum perdata, tanah HGB tersebut tetaplah merupakan milik dari pemegang hak yang memiliki HGB yang hapus tersebut. Terhadap pemegang hak yang HGB nya hapus karena tidak dilakukan perpanjangan maka kepadanya diperbolehkan untuk melakukan permohonan pembaharuan hak.

Sertipikat HGB hasil perpanjangan dan pembaharuan memiliki perbedaan sebagai berikut:

1) Akibat perpanjangan hak :

Sertipikat yang digunakan adalah sertipikat yang lama dengan nomor yang sama dan dalam sertipikat nya terdapat frasa:

“Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 000/HGB/BPN:00:00/2020, tanggal 02 Juni 202, Hak Guna Bangunan Nomor : 00/Kebon Kosong, Gambar Situasi Nomor :000/1995, tanggal 02/05/1995, Luas X m^2 , ini diperpanjang jangka waktunya dengan 20 (dua puluh) tahun kepada PEMILIK HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN NOMOR : 0000/D/1 s/d 1000/IV/8/Kebon Kosong (720 SERTIPIKAT) MELALUI PERHIMPUNAN PENGHUNI PEMILIK RUMAH SUSUN APRON KEMAYORAN sehingga berakhir haknya sampai dengan tanggal 15-05-2033. Bidang tanah ini berdiri diatas HPL No. 1/Kebon Kosong. Berdasarkan surat rekomendasi dari sekretariat Negara Republik Indonesia Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran Nomor: B.0000/Setneg/PPKK/Dirut/12/2020, tanggal 20 Mei 2020.”

2) Akibat pembaharuan HGB:

Sertipikat lama dicoret dari Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat baru dengan nomor yang baru. Dalam poin d. dasar pendaftaran dalam sertipikat dituliskan bahwa dasar pendaftaran berdasarkan Surat Keputusan Kepala



Kantor Pertanahan Kota Batam tanggal 12 November 2019, Nomor: XXXX/HGB/BPN.21.XX/2019 dan dengan nomor surat ukur yang baru.

Selain itu, di bagian huruf i. penunjuk dituliskan bahwa:

“Sertipikat ini merupakan pembaharuan hak dan ganti blanko HGB Nomor: 02XXX/Lubuk Baja Kota tertanggal 13 November 1997. Lihat blanko lama seri AI XXXXXX.”

Dalam surat ukur bagian hal lain-lain dituliskan bahwa:

“Surat Ukur ini merupakan pembaharuan dari SU No. XXXXX/Lubuk Baja Kota/2004 tanggal 26 Mei 2004. Bekas HGB 2XXX/Lubuk Baja Kota. Bidang tanah ini terletak diatas HPL Nomor: XX/Kota Batam. Berdasarkan Rekomendasi BP Batam Nomor: B-XXXX/KA-A3-A3.4/3/2019 tanggal 15 Maret 2019.”

III. PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Efektivitas Pasal 27 PP 40/1996 dalam persoalan perpanjangan masa berlaku Hak Guna Bangunan belum efektif.
2. Konsekuensi hukum terhadap pelaksanaan perpanjangan yang dilakukan jika tidak sesuai dengan Pasal 27 PP 40/1996 tidak ada.

B. SARAN

1. Perlu adanya pembuatan peraturan baru dalam bentuk undang-undang untuk mencabut Pasal 27 PP 40/1996 dan Pasal 41 Perkaban 9/1999 terkait jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan HGB sehingga melahirkan kepastian hukum dalam hal jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan HGB.
2. Perlu adanya sosialisasi yang dilakukan oleh Kepala BPN atau Kepala Kantor Pertanahan terkait jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan HGB dan dampak yang timbul ketika HGB yang dimiliki habis masa berlakunya kepada masyarakat luas agar mereka mengetahui bahwa walaupun HGB yang dimilikinya habis berlaku, mereka masih dapat melakukan permohonan perpanjangan HGB atau pembaharuan HGB.

IV. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, 2015.
- Ansori, Lutfil. *Pengujian Peraturan Perundang-undangan*. Malang: Setara Press, 2018.
- Asshiddiqie, Jimly. *Perihal Undang-Undang*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Bruggink, J.J.H. (Alih Bahasa : B. Arief Sidharta). *Refleksi Tentang Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Gunanegara. *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law*. Jakarta: PT. Tatanusa, 2018.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hasni. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPPLH Edisi Ketiga*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Indrajaya, Rudi dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya. *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Indonesia*. Bandung: Nuansa Aulia, 2019.
- Isnaeni, Diyan dan H. Suratman. *Reforma Agraria Landreform dan Redistribusi Tanah di Indonesia*. Malang: Intrans Publishing, 2018.
- Kurniati, Nia. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2016.
- Kusumohamidjojo, Budiono. *Teori Hukum Dilema Antara Hukum dan Kekuasaan Edisi 2*. Bandung: Yrama Widya, 2019.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.
- Panjaitan, Marojahan JS. *Pembentukan dan Perubahan Undang-Undang Berdasarkan Teori, Praktek, dan UUD 1945*. Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2017.
- Parlindungan, A.P. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Edisi Revisi*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2015.

- Purnamasari, Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa, 2010.
- Rahardjo, Satjipto. *Hukum dan Perilaku*. Jakarta: Kompas, 2009.
- Redi, Ahmad. *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Rifai, Ahmad. *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Salfutra, Reko Dwi. *Hukum Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Thafa Media, 2019.
- Santoso, Urip. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana, 2017.
- Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Depok: Kencana, 2017.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Sembiring, Julius. *Pengertian, Pengaturan dan Permasalahan Tanah Negara Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Sibuea, Hotma Pardomuan dan Heryberthus Sukartono. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Krakatau Book, 2009.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2006.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2018.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Taib, Mukhlis. *Dinamika Perundang-undangan Di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2017.
- Waskito dan Hadi Arnowo. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.

Peraturan Perundangan-undangan

Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

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

Indonesia. 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

Internet

Anonim, “Teori Efektivitas”.
https://abstrak.uns.ac.id/wisuda/upload/S351408019_bab2.pdf (5 Desember 2019).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, “Pemberian Hak Guna Bangunan Perorangan”.
https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/StandarProsedur/moduleId/126318/itemName/Pemberian_Hak_Guna_Bangunan_Perorangan/controller/Item/action/Detail (28 April 2020).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, “Pemberian Hak Guna Bangunan Badan Hukum”.
https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/StandarProsedur/moduleId/126318/itemName/Pemberian_Hak_Guna_Bangunan_Badan_Hukum/controller/Item/action/Detail (28 April 2020).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, “Pemberian Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai”.
https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/StandarProsedur/moduleId/126318/itemName/Perpanjangan_Hak_Guna_Bangunan_Atau_Hak_Pakai/controller/Item/action/Detail (28 April 2020).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, “Pembayaran Hak Guna Bangunan Badan Hukum”.
<https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/StandarProsedur/moduleId/126318/itemName>



Volume 19, No.1, Juni 2021.

e/Pembaruan_Hak_Guna_Bangunan_Badan_Hukum/controller/Item/action/Detail (28 April 2020).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, “Pembaruan Hak Guna Bangunan Perorangan”.

https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/StandarProsedur/moduleId/126318/itemName/Pembaruan_Hak_Guna_Bangunan_Perorangan/controller/Item/action/Detail (28 April 2020).

Gembala, Putera, “Pengertian Efektivitas dan Efisiensi”.
http://antarberita.blogspot.com/2013/09/pengertian-efektivitas-dan-efisiensi.html (4 Desember 2019).

Pramesti, Tri Jata Ayu, “Hierarki Peraturan Perundang-undangan di Indonesia”.*https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl4012/hierarki-peraturan-perundang-undangan-di-indonesia/* (3 Juni 2020).

Shidarta dan Petrus Lakonawa, “Lex Specialis Derogat Legi Generali: Makna Dan Penggunaannya”.
https://business-law.binus.ac.id/2018/03/03/lex-specialis-derogat-legi-general/ (3 Juni 2020).

Unknown, “Pengertian Efektivitas dan Landasan Teori Efektivitas”.
http://literaturbook.blogspot.com/2014/12/pengertian-efektivitas-dan-landasan.html (4 Desember 2019).

Kamus

S.S., Daryanto. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya: Apollo, 1998.

Skripsi, Jurnal

Agustina, Shinta. “Implementasi Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali Dalam Sistem Peradilan Pidana,” *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 44, No. 4 (Oktober 2015): hlm. 504.

Ambika, Fhamilla Mur. “Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Di Kabupaten Sleman,” *Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, (2017): hlm. 2.

Atmaja, Tommy Surya. “Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Kepemilikan Rumah Pada Perumnas 1 Di Kota Pontianak” Skripsi Sarjana Hukum, Universitas Tanjungpura, 2014.

Dhiba, Hana Farah. “Penerapan Asas Lex Superior Derogate Legi Inferiori (Asas Hierarki) Dan Asas Timbal Balik Dalam Pengambilan Keputusan Kebijakan Bebas Visa Kunjungan (BVK) Di Indonesia,” *Jurnal Ilmiah Pengantar Ilmu Hukum dan Keimigrasian* (2019): hlm. 7.

Firdaus dan Donny Michael. “Implementasi Peraturan Menteri Hukum Dan HAM Nomor 23 Tahun 2018 Tentang Pengharmonisasian Rancangan Peraturan Menteri, Rancangan Peraturan Lembaga Pemerintah Non Kementerian Atau Rancangan Peraturan Dari Lembaga Non Struktural Oleh Perancang Peraturan Perundang-Undangan,” *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 19, No. 3 (September 2019): hlm. 335.

Hermilani, Pemi. “Analisis Yuridis Terhadap Pembaharuan Hak Guna Bangunan Yang Sedang Menjadi Jaminan Kredit.” Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, 2012.

Huslan, Olivia Januari. “Tinjauan Yuridis Terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Hak Pengelolaan.” Skripsi Sarjana Hukum, Universitas Hasanuddin, 2016.

Iksan, Ridwan. “Pelaksanaan Hak Guna Bangunan Di Daerah Bojonegoro Dan Beberapa Permasalahan Serta Penyelesaiannya.” Skripsi Sarjana Hukum, Universitas Airlangga, 1984.

Masykuri. “Efektivitas Hukum Penerapan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan Terhadap Penebangan Liar (*Illegal Logging*) Di Kabupaten Kolaka Utara Propinsi Sulawesi Tenggara.” Skripsi Sarjana Hukum, Universitas Hasanuddin, 2013.

Mo’o, Sitti Rachmi Nadya. “Tata Cara Perpanjangan Dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Pp. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol. V, No. 7 (September 2017): hlm. 87.

Novita, Ria Ayu, Agung Basuki Prasetyo dan Suparno. “Efektivitas Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian (Tanah Kering) Di Desa Bringin, Kecamatan Bayan, Kabupaten Purworejo,” *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6, No. 2 (2017): hlm. 4.

Novitasari, Sisilia. “Efektivitas Pasal 34 Huruf A Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/40/Pbi/2016 Tentang Penyelenggaraan Pemrosesan Transaksi Pembayaran Terhadap Pelarangan Bitcoin Sebagai Alat Pembayaran Di Indonesia.” Skripsi Sarjana Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2018.

Pujaningrum, Andina Dyah. “Konstruksi Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Di Kabupaten Badung Bali.” Skripsi Sarjana Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010.

Purbandari. “Status Kepemilikan Rumah Susun Di Atas Hak Guna Bangunan Yang Melekat Di Atas Hak Pengelolaan (Tanah Komplek Bandara Kemayoran),” *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 1, No. 1 (Januari-April 2014): hlm. 27.

Puspitoningrum, Werdi Haswari. “Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah,” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Vol. 2, No. 2 (Agustus 2018): hlm. 282.

Putra, Mudanton Tri. “Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Dalam Kaitannya Dengan Pembebanan Hak Tanggungan Di Kota Tangerang.” Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, 2009.

Sanjaya, Haris. “*Problematika Hak Preferen Piutang Pajak Dalam Perkara Kepailitan PT. Yinchenindo Mining Industry (Renvoi Prosedur Di Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, Kasasi Dan Peninjauan Kembali Di Mahkamah Agung).*” Skripsi Sarjana Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang, 2019.

Yudho, Winarno dan Heri Tjandrasari. “Efektivitas Hukum dalam Masyarakat,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 17, No. 1 (1987): hlm. 58.

Zaeni, Ahmad. “Asas Lex Posteriori Derogat Legi Priori Dalam Penemuan Hukum (Rechtsvinding) Oleh Hakim (Studi Atas Pasal 20 A.B. dan Pasal 4(1)



Volume 19, No.1, Juni 2021.

UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman).” Skripsi Sarjana Hukum, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012.

Wawancara

Nurochman, Staff Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan di Kota Administratif Jakarta Pusat, Jakarta, 2 Juni 2020.

Pamungkas, Ardianto Reza, Legal staff di salah satu perusahaan properti di Jakarta, 2 Juni 2020.

R, Pemegang Hak Guna Bangunan, 2 Juni 2020.

X, Notaris dan PPAT Jakarta Utara, 13 Mei 2020.