



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIPIKAT HGB  
UNTUK MEMPERPANJANG DAN MEMPERBARUI HGB DI ATAS HAK  
PENGELOLAAN STUDI PUTUSAN MA NO 3090/K/Pdt/2017**

**Hasni**

(Dosen Hukum Agraria dan Filsafat Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya (Hukum Pidana, 1971) dan Universitas Krisnadwipayana (Hukum Perdata, 1973), Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia (1987), Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Trisakati (2012)  
(E-mail: Hasni.sh9@gmail.com)

**Steven Ouddy**

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

*Received:* 20 Agustus 2019; *Accepted:* 03 September 2019; *Published:* 29 Oktober 2019

**Abstract**

*This research is about legal protection for holders of certificate of building use rights to extend and renew building use rights over management rights which is the main problem is how the authority of holders of certificates of building rights in extending and renewing building rights over management rights and how to protect them against Building Rights holders who have expired brut skill occupy q lanqd and builqdings. The metqhod ursed in theis stusdy is normative law, namely research that seeks to connect between legal norms that apply to the reality that exists in society. The soqrce of legal matqerial used is primarqy legqal matqerial and secoqndary legal matuerial. The research specifications used are analytical descriptive which are expected to be able to givqe a detaiqled, systeqlatic, andcomprehqensive description of gall mattersrelating to Management Rights, Building Use Rights and legal protection against Rights holders to Build on Management Rights. The conclusion of this paper is that Building Use Rights over Management rights can be extended based on the applicable Law and good faith*

**Keywords:** government regulation, laws, regulations

**I. PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Negara Indonesia adalah negara yang berdasar atas hukum (*rechstaat*). Hal ini sebagaimana tertuang pada



Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Berdasarkan ketentuan ini, maka konsekuensinya adalah segala tindakan pemerintah dan rakyat harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hukum yang ke wujud dalam peraturan perundang-undangan berfungsi untuk memberi dasar, menentukan arah dan tujuan yang hendak dicapai, serta cara bertindak bagi Negara dan aparatnya.

Aturan tentang tanah yang diatur pemerintah di atur dalam Undang – Undang Dasar dan Undang – Undang. Dalam Pasal33 Ayat3 Undang Undang Dasar 1945 (Amandemen ke IV), yang selanjutnya disingkat dengan UUD 1945 (Amandemen ke IV) disebutkan kalo untuk bumi, air dan kekayaan alam yang udah ada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Kata “dikuasai oleh Negara” terlihat tersebut kewenangan di bidang pertanahan

dilaksanakan oleh negara yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh pemerintah pusat. Kalo melihar dari kewenangan yang berdasarkan kewenangan yang bersumber pada konstitusi tersebut maka kemudianditerbitkan UUPA yang mengatur untuk keagrariaan atau pertanahan sebagai bagian dari bumi.

Ada juga pasal yang menyebutkan Pasal2 Ayat2 UUPA dikatakan bahwa Negara sebagai sendiri dikaih sama rakyatnya untuk bisa mengatur, yaitu pembuatan peraturan, melaksanakan, menggunakan, lihar atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang sudah ada didalamnya. Kita lihat dari hak menguasai negara atas bumi, air dan kekayaan alam tersebut, maka kuasa atas penguasaan dan pengaturan bidang pertanahan ada pada negara, dimana ada pada negara, dimana di bidang eksekutif (pemerintahan) dijalankan sama



Presiden atau dikasih ke kepada menteri.<sup>1)</sup>

Dalam Pasal 14 UUPA terdapat ketentuan yang ada isi wewenang pemerintah untuk tatacara dan penyelenggaraan untuk peruntukan, penggunaan, persediaan untuk pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Pemerintah wajib membuat rencana umum nasional (*national planning*) secara rinci dan dilaksanakan sesuai wewenang yang dikasih oleh Pemerintah<sup>2)</sup>

Untuk mengatasi dan menanggulangi masalah-masalah tersebut, penguasaan bidang tanah tersebut pun dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam bentuk peraturan-peraturan di bidang pertanahan. Jaminan hukum tersebut kemudian memberi qkrn kepastian hukum dalam bentuk hak hak atas suatu tanah. Haq haq atas tanah memberi qkrn

wewenang untuk mempergunakan tanah itu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

Pertanahan diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut sebagai UUPA, yang dilengkapi dengan peraturan-peraturan lain selain UUPA dalam rangka mengatur hal yang berkaitan dengan tanah secara lebih spesifik dikarenakan oleh dampak perkembangan zaman yang menyebabkan masalah-masalah mengenai tanah semakin menjadi kompleks. Salah satu peraturan yang berguna untuk membantu UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut mempunyai fungsi untuk mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, sehingga memudahkan masyarakat dalam menempuh proses hukum yang benar dalam mengalihkan hak atas tanah dan memperoleh penguasaan atas tanah.

<sup>1)</sup> Edy Ruchiyat, *Politik Pertahanan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Edisi ke-2 (Bandung : Alumni, 1999), hlm.11.

<sup>2)</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I. (Bandung: Citra Aditya, 1997), hlm.239.



HGB di atas tanah Negara atau di tanah Hak Pengelolaan itu bisa terjadi saat sudah didaftarkan oleh pihak Kantor Pertanahan kalau di Pasal 23 ayat 2 PP No 40 Tahun 1996 hgb atas tanah Hak Milik bisa saja jadi kalo ada pemberian oleh pemegang Hak milik, dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berisikan ketentuan tentang pemberian HGB oleh pemegang hak milik atas tanah dimaksud tapi itu akan mengikat pihak ketiga kalo sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

peraturan yang berguna untuk membantu UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut mempunyai fungsi untuk mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, sehingga memudahkan masyarakat dalam menempuh proses hukum yang benar dalam mengalihkan hak atas tanah

dan memperoleh penguasaan atas tanah.

Istilah wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk jika dibandingkan dengan “*wanbeheer*” yang berarti penguasaan buruk “*wandaad*” perbuatan buruk.<sup>3)</sup> Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya suatu prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian. Wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian tidak selamanya karena suatu kesalahan dari salah satu pihak, melainkan ada kalanya karena suatu permasalahan atau kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang diadakan itu sendiri.<sup>4)</sup>

HGB atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan, terjadi kalo sudah didaftarkan yang dilakukan d

---

<sup>3)</sup> R. Subekti (a), *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermedia, 2005), Hal. 45.

<sup>4)</sup> Syafira Mahila dan Nur Fauzia, “pelaksanaan perjanjian Sewa Tempat Usaha Antara Pedagang Angso Duo dengan Pemerintah Daerah Kota Jambi”, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, volume 10 No.1 tahun 2010, Hal. 41.



Kantor Pertanahan. Pasal 23 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 Hgb atas tanah Hak Milik, terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat tatanah. Pasal 24 ayat 1 PP No 40 Tahun 1996. Jadi Hgb itu bisa timbul dan ada, kalo di waktu dibuatnya akta oleh pejabat pembuat akta yang memuat ketentuan pemberian. Berdasarkan ketentuan UUPA yang memiliki sifat nasional baik formal ataupun material formal nasional karena dibuat oleh pembentuk UU di Indonesia, dibuat di Indonesia dan disusun di Indonesia dan sebagai material nasional karena berisi ketentuan ketentuan yang sesuai dengan asas asas dan kepentingan nasional<sup>5)</sup> jika demikian adanyaberarti bahwa didalam pasal 2 ayat 4 Undang undang pokok agrarian nomor 5 tahun 1960 subjek ttg hak pengelolaan adalah badan pengawasan yang berupa departemen jawatan atau

daerahswatantra. Sedangkan sebelumnya oleh pp nomor 40 tahun 1996 yang menjadi subjek hak penguasaan<sup>6)</sup>

Menurut R. Atang Ranoemihardja sebetulnya pengertian hak pengelolaan itu berisikan mengenai suatu pengertian hak atas tanah yang dikuasai negara juga cuma bisa untuk diberikan untuk badan hukum pemerintah atau pun pemerintah daerah bisa saja untuk usaha sendiri atau juga kalo ada untuk kepentingan pihak ketiga right to use dari hak pengelolaan itu sebetulnya justru bersifat kumulatif maksud tanah yang dipegang akan langsung oleh negara itu sendiri akan dikasih melalui hak pengelolaan kepada suatu badan hukum pemerintah atau pemda setempat untuk kepentingan pelaksanaan tugas tugasnya didalam PMA nomor 9 tahun 1965 yang sudah kasih wewenang untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan,

<sup>5)</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali pers, 1991) hlm 200

<sup>6)</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, Cetakan ke - 1. (Jakarta: Rineka Cipta, 1995, hlm. 65



menggunakan tanah itu buat keperluan pelaksanaan tugasnya menyerahkan bagian dari tanah ini kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka tahun dapat uang pembasukan dan itu wajib

Namun dalam hukum hak pengelolaan telah diterapkan pada pasal 2 ayat 4 yang menyatakan bahwa hak menguasai dari negara tersebut diatas atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah daerah swatantra masyarakat hukum adat sekedar diperlukan atau tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan ketentuan pemerintah didalam PMA nomors 9 tahun 1965 tentang pelaksanaan konferensi hak atas tanah near dalam pasal 2 ayat 1 huruf a terdapat isian ewenang mengenai rencana peruntukaan dan enggunaan tanah yang bersangkutan menggunakan tanah tersebut untuk pelaksanaan usahannya, menyerahkan bagian itu kepada pihak ketiga persyaratan yang ditentukan oleh pihak ketiga.

Yang boleh mempunyai hgb itu kalau didalam pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Negara Indonesia dan juga untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia<sup>7)</sup> hgb bangunan sebenarnya dapat saja dialihkan melalui instansi instansi yang ada yaitu instansi yang berwenang memberi izin pemindahan hak guna bangunan itu adalah bupati walikota kepala daerah yaitu sepanjang hak guna bangunan itu diatas tanah negara dan berpindah dari pemegang hak wni atau badan hukum yang bugaran bermodal asing.

Di Pasal 21 dan Parsal 41 didalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dikatakan bahwa diatas tanah Hak pengelolaan itu sebenarnya bisa saja dapat dikasih Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tapi Sementara itu, hak – hak atas tanah yang ada dalam di Pasal 16 UUPA tidak secara eksplisit menyebutkan dasar dan landasan hukum yang mengatur tentang hak pengelolaan,

---

<sup>7)</sup>*Ibid.*, hal. 53



namun demikian hak pengelolaan dapat digolongkan sebagai hak – hak lain yang akan dan yang harus ditetapkan dengan undang – undang ternyata sampai sekarang belum ada undang – undang yang mengatur tentang hakpengeloalaan sampe saat ini itu sebagaiberikut:

1. Undnang – Undnang Nomor 5Tahun19 60 tentang Peraturan DasarPokok - PokokAgraria;
2. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan ketentuan – ketentuan tentang Kebijakanaksanaan Selanjutnya;
3. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentangPendaftaran Hak Pengelolaan;
4. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1972 tentangPelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah;
5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1974 tentang

- Ketentuan – Ketentuan MengenaiPenyedian danPemberian Hak Untuk Keperluan Perusahaan;
6. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan danPenyelesaian PemberianHaka tasBagian – Bagian Tanah Hak Pengelolaan sertaPendaftarannya;
  7. Peraturan Pemerinqtah Nomor 40 Tahun 1996 tentangHak GunaUsaha, Hak GunaBangunan, Hak Pakai Atasanah;
  8. PeraturanMenteriAgraria / KepalaBadan Pertamahan NasionalNomor 9 Tashun 1999 tentangTata CaraPemberian dan PembatalanHak Atas Negaradan TanahPengelolaan.

Ada sangkut pula adajuga subjek HakPengelolaan bahwa didalam Pasal 2 Ayaqt 4 Undang – undang Pokok Agraria subjek Hak Pengelolaan itu adalah



daerah wilayah swatantra dan masyarakat hukum adat. Subjek dalam Hak Pengelolaan pada Penjelasan Umum II angka 2 dalam UUPA diuraikan mengenai pemberian pengelolaan Hak Milik, Hak Pakai dan HgB kepada suatu Badan Penguasa yang berupa departemen, jawatan atau daerah swatantra. Sebelumnya oleh sebuah adanya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang menjadi subjek Hak Pengelolaan yang kemudian dikonversi menjadi Hak Pengelolaan adalah jawatan sebagai organisasi dari suatu kementerian dan daerah swatantra. Dengan demikian badan hukum swasta bukan sebagai subjek hak Pengelolaan.<sup>8)</sup>

Sehubungan dengan uraian sebelumnya, dalam kasus yang telah diadili di Pengadilan Mahkamah Agung, yaitu

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090/K/Pdt/2017, sebagaimana disebutkan para pihak dibawah ini:

**Pipit Kurnia Wibisana**, bertempat tinggal di Jalan P. Jayakarta Nomor 64 RT010 RW0 10 Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;

**Handoyo Layinanto**, bertempat tinggal di Jalan Raya Darmo Nomor 147-149 RT0 05 RW0 04 Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Surabaya;

**Ny. Jong Ai Lin, Shinta Putih, Rony Patrice Putih, Julia Patrice Putih, Tolly Patrice Putih**, Para Ahli Waris **Tusaman Putih**, berdasarkan Akta Keterangan Waris Nomor 7/VI/2004 tanggal 18 Juni 2004 yang dibuat di hadapan Huseini, S.H., Notaris di Jakarta, semuanya bertempat tinggal di Jalan P. Diponegoro Nomor 14, Medan; Dalam hal ini semuanya

---

<sup>8)</sup> Ramli Zein, *Op.cit.*, hal. 53



memberikan kuasa kepada Para Advokat pada “Teguh Samudera & Associates” beralamat di Kramat Raya Nomor 5, Perkantoran Maya Indah F-12, Senen, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2016;

Kasus yang dipakai Penulis sebagai studi kasus pada karya ilmiah ini, yaitu Putusan Mahkamah Agung 3090/K/Pdt/2017, dimana Awalnya kedua belah pihak telah membuat akta Perjanjian Penggunaan tanah Industri (PPTI) Nomor 574 tanggal 26 Juni 1990 dan Perjanjian Nomor 576 tanggal 26 Juni 1990 dimana menurut ketentuan Pasal 19 butir (5) yang menentukan bahwa tergugat I PT KAWASAN BERIKAT NUSANTARA akan memberikan prioritas persetujuan kepada tergugat II PT SUNTER AGUNG untuk perpanjangan penggunaan tanah apabila jangka waktu

Hak Guna Bangunan berakhir sesuai dengan Undang – Undang.

Dalam kasus ini, perpanjangan dan pembaruan sertipikat HGB ini mengalami ketidaksesuaian dengan aturan yang ada yaitu ada di Pasal 35 Ayat 1 dan 2 Undang – undang Pokok Agraria. HGB itu bisa dikasihkan dalam waktu dengan jangka waktu paling lama 30 tahun atas permintaan si pemegang haknya dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan bangunannya, dan mengenai jangka waktu itu bisa untuk diperpanjang dengan waktu paling lama dua puluh tahun

Gugatan tersebut kemudian dikabulkan oleh Pengadilan Negeri dengan Putusan Nomor 230/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr. dan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Nomor 647/PDT/2015/PT.DKI., sampai akhirnya dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan



Putusan Nomor 3090 K/Pdt/2017. Oleh karena itu, Penulis ingin mengkaji lebih lanjut mengenai Analisa Mengenai kewenangan si pemilik sertipikat HakGunaBangunan buat Mem per panjang dan Mem per baru i Hak Guna Bangu nan di sebuah atas yang itu adalah HakPengelolaan karena kalo Berdasarkan yang di liat d latar belakang iyu, Penu lis tertarik buat me laku kan kajian lebih lanjut dan menuangkannya dalam proposal skripsi yang berjudul “Analisa Mengenai perlindungan hukum Pemegang Sertipikat HakGunaBangunan Untuk Memperpanjang dan Memperbarui HakGunaBangunan di atas HakPengelolaan”.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana kewenangann pemengasertipikat HGB untuk memper panjang ataumemperbarui HGB di atas HakPengelolaan?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum Pemegang HGB di

atas Hak Pengeloqlaan yang telah habis jangka waktunya tetapi masih menempati tanahdanbangunan?

## **II. PEMBAHASAN**

A. Kewenangan Pemegang sertipikat HGB Diatas Hak Pengelolaan Untuk Memperpanjang Atau Memperbaharui Haknya.

1. Pengertian Hak Pengelolaan dan Dasar Hukumnya

Hak pengeloqlaan menurut R. Atang Ranoemihardja itu sebetulnya ha katas tanah yang dipunyai sma negara dan juga hanya dapat dkasihkan kepada badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah baik dgunaan buat usahany pribadi maupun untuk kepernitingan pihakketiga.<sup>9)</sup> istilah hak pengelqoan ini satu diantqar jenis hakhak ats tanah samasekali sd tidak ada disebut didalam undangundang pokok agrarian nomor 5ta hun1960 istilah hak pengelol1aan demikian pula pen

---

<sup>9)</sup> Ramli Zein, *Op.cit*, hal. 53



gerti an dan lua snya itu ada dilura ketentuan uupa menerut a.p Psrilindungan istilah hak pengelolaan itu pertama kali tersebut di dalam PMA Nomor 9 tahun1965 yang mengisisikan ttg hak penguasaan atas tanah negara dan kebijaksanaan dan selanjutnya maka mengenai hak penguasaan itu yang dijelaskan di konversi menjadi Hak Pengelolaan yang dituangkin di dalam Pasal 5 huruf (a) dan Pasal 6 PeraturanMenteriAgra ria Nomor 9 tahun 1965, berjalan selama tanah tersebut digunakan untuk keperluan oleh itu instansi yang bersangkutan.<sup>6)</sup>

Asanya ketentuan yang di Pasal 6 dari PMA Nomor 9Tahun1965 tersebut, dengan tegas mengatakan bahwa merencanakan pengutukan dan penggunaan tanah, yang mendukung pelaksanaan tugasnya serta menyerahkan bagian-bagian dari tanah, yang masing-masing luasanya maksimum 1000 M<sup>2</sup>

kepada pihak ketiga dengan memberikan hak atas tanah tertentu yaitu Hak Pakai.<sup>11)</sup>

Kalo kita liatin dari penjelasan umum II angka (2) UUPA di atas, maka bisa kita kasih simpulan karena kalao landasan hukum dari hakpengelol aan di dalam UUPA, telah disinggung oleh Penjelasan Umum I I angka2 UUPA namun hukum materilnya berada di luar UU PA Pasal2 ayat 4UUPA telah memberiklan kemungkinan untuk mem beri kan untuk suatu haky baru yang dulu namanya sendiri gaada, delegasi itu sebenarnya merupakan hak dan wewenqang pelaksanaan hak menguasai qegara kepada daerah-daerah otonom dan masyarakat hukum adat. Penjelasan Umum II angka (2) yang juga menyebut Pasala 2 ayat (4) UUPA, juga menyatakan ada kemungkinan bagi negara untuk memberikan tanah yang dikuasai negara dalam pengelolaan suatu badan penguasa

<sup>10)</sup> Ramli Zein, *Op.cit*, hal.49

<sup>11)</sup> Nurhasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan Pendekatan Ekonomi dan Politik*, (Jakarta: Huma,2007), hal. 245.



(departemen, jawatan, atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Untuk delegasi wewenang pelaksanaan Hak Menguasai Negara itu, oleh peraturan yang ada disebutkan sebagai “Hak Pengelolaan”.

Istilah “tanah yang dikuasai Negara” dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 2 UUPA, berarti tidak hanya tanah yang belum diberati dengan sesuatu hak yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum, melainkan pula termasuk tanah yang sudah diberati dengan suatu hak tertentu. Hal ini bisa disimak dalam penjelasan umum Undang-undang 2 UUPA yang menyatakan bahwa ada juga mengenai kekuasaan negara yang maksudnya itu sebetulnya bisa mengenai semua bumi air juga ada ruang angkasa, jadi mau yang sudah di Haki oleh seseorang atau juga yang tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah mempunyai untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas

kekuasaan negara tersebut. Adapun isi hak-hak itu serta pembatasnya dinyatakan dalam pasal 4 UUPA dan pasal-pasal berikutnya.

Mengenai Kekuasaan dari Negara atas tanah yang sudah tidak mempunyai dengan sesuatu hak oleh dengan seseorang atau pihak-pihak lainnya adalah luas dan penuh. Menurut Mohammad Koesno,<sup>8)</sup> Penjelasan umum Undang-undang UUPA ini, terlihat kekuasaan negara digambarkan seolah-olah bukan sebagai dasar, akan tetapi menjadi berdampingan dengan hak perseorangan atas tanah. Tampak lebih menonjol pandangan hak individu yang disejajarkan dengan kekuasaan negara. Suatu pandangan yang sejajar dengan pandangan ajaran hukum kodrat yang individualistis.

Sungguhpun demikian, Penjelasan umum Undang-undang UUPA di atas, dapat dijadikan pedoman bahwa istilah “tanah dikuasai negara” tidak

---

<sup>12)</sup> Mohammad Kusno, dalam Ramli Zein, *op.cit.*, hlm. 38.



berarti tanah yang dipunyai oleh negara. UUPA berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai aoa yang ditetapkan oleh Pasal =33 Ayat3 UUD 1945 (Amandemen ke – IV), tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya bangsa Indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik tanah. Sesuai dengan pangkal pendirian di atas, perkataan “dikuasai” bukanlah berarti “dimiliki”. Hal itu sekaligus pula menunjukkan bahwa asas domein yang dikenal sebelumnya, telah ditinggalkan oleh UUPA

Ditilik dari sudut sejarah, seperti telah dijelaskan di atas, asal mula dari Hak Pengelolaan adalah “hak penguasaan” yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 Pasal 1 huruf (a) menyatakan bahwa tanah neagra ialah tanah yang dikuasai penuh oleh negara namun Penjelasan umum Peraturqran Pemqerintah Nomor 8 tahun19 53 ini pada angka (1) jelas menyatakan bahwa tanah negara didalam Peraturan Pemerintah ini

dimaksudkan sebagai terjemahan dari istilah “vrijlandsdomein”, yaitu tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh negara.

Hak Penguasaan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 inilah, kemudian dikonversi menjadi hak pengelolaan setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Konversi hak penguasaan menjadi hak pengelolaan ini diatur oleh PMA Nomor 9 tahun 1965 didalemnya ada disebutkan jika apabila ada tanah negara yang sudah ada dik dalam Pasal 1, selain untk dipakaei sperti untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, edengan adanya tujuan agara buat supaya dikasih dengan adanya sesuatu ada huk untuk si pihak ketiga, maka hak pengelolaan yang sudah disebutkan dalam Pasal 5 dan 6 yang telah lama berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instasi yang bersangkutan.

Hal yang sama juga bisa dilihat dari ketentuan yang ada di pasal 5



yang sudah disebut di oleh dalam pasal 2 pma nomor 9 tahun 1965 dengan tegas dalam pasal 5 mengatakan kalo adas ta nah tanahnegara yang ada di dalm ad maksud dalam pasal4 diats itu selain di per guna kan oleh instansi itu sendiri juga bisa di makqsud kan untuk dikasih denfnan suatu hak kepada si pihak ketiga,wewenang yang ada pada hak ppenloaln seperti yang pernah ada dirumuskan di pasal 6 ayat 1 pma no 9 tahun 65 yang diulang kembali dalm pasal yang 28 pma namun kemudinn perumusan itu diubah dalam pasal 3 Pemegang hak pengeloqlaan selain berwenang untuk menggunaka tanah hak pengelolaan itu untuk adanya keperluan keperluan kalau ada pelaksanaan usahanya ia juga punya kewenangan pula untuk menyerahkan bagian bagian dari tanah hak pengelolaan itu kepada pihak ketiga dangan persyaratana tertentu bisa mengenai peruntukan ataupun jangka waktu dan juga bisa mengenai uangnya tapi dengan

syarat ketenttuan bahwa apabila hak yang atas tanah itu untuk pihak ketiga yang bersangkuraam dilakoni oleh pejabat yang punya kewenangan dlam hal ini sudh diatur di peraturan menteriid lam neger npmor 6 tahun 19 72

## 1. Objek Hak Pengelolaan

Dengan kita bepegang pada pedoman yang ada fi Pasal 2UUPA, maka objel dari HakPengelolaan itu juga hsk ataq tanah lainnya adalah tanah yang dikuas oleh negara. Secara eksplisit kita lihat mengnai objek Hak Pengeloaan itu dapat disimak mengenai bunyi yang ada kecantum d PenjelasanUmum dua ayat dua UUPA yang talah di bahwa kekuasaan negra ats taneah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang atau oihak lainnya yang secara luas dan juga penuh, dengan demikian negara bisa kasih tanah yang demikian itu buat tanahnegara yang ssudah pernah diserahkan kepada suatu jawantan pada ssatt sudah ada berlakunya pp nomor8 tahun1953 ini makan meneri dalam



neqeri punyahak mengadakan pengawasa an atas tanh tanqah tersebut hak pengua saan atas tanah tersbut ini lah yang kemudian oleh pma no 9- tahun195 5 di koversi kan menjadi hakpengelolaan.

Dari penjelasan umum I I angka 2 diatas, objek hak pengelola an itu adalah tanah yang secara langsung dikuasa sama negara. Apabila ditelusuri sejarah dari Hak Pengusaan Tanah Negara yang datur sama Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 ini me nyata kan, tanah negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh negara. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 ini kasih kjelasn kalo bahwa kecuali jika penguasaan atas tanah negara dengan undsnng-unddng atau per atuqran lain pada waktuberlaku nya peratusan pemerintah ini telah di serah kan kepada suatu kementeriaqn jawatsan atau daerah swntantra, maka penguasaan atas tanah negara ada pada Menteri Agraria, selanjutnya Pasal 3 Ayat (1) Peraturan

Pemerintahan Nomor 8 Tahun 1953 menyatakan bahwa didalam hal penguasaan tersebut dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 ada pada Menteri Agraria, maka ia berhak:

- a. Menyerahkan Penguasaan itu kepada suatu kementerian, jawatan atau daerah swatantra untuk keperluan – keperluan tersebut dalam Pasal 4;
- b. Mengawasi supaya tanah negara tersebut dalam sub a dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan bertindak menurut ketentuan dalam Pasal 8.

Untuk mengenai tanah negara dulu atau pernah terjadi telah dilakukan penyerahan kepada suatu kement rian, jaw atan atau daerah swanta ntra pada saat di mulai nya berlakunya pp Nomor 8 Tahun 1953 ini, maka Mentreri Agr aria mempunyai wewenagn mengadakan pengawasan terhadap penggunaan tanah tersebut. Hak penguasaan atas tanah negaraitulah yang



kemudian oleh pma Nomor 9 tahun 1965 yang dikonversikan menjadi Hak Pengelolaan, jika tanah negara itu selain di buat untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, di maksudkan juga untuk bisa dikasih hak kepada pihak ketiga. Dengan begitu lah tanah negara yang akan diserahkan kepada suatu instansi selain akan dipertukarkan nya sendiri, juga supaya agar untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, dengan gitu menteri agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan Hak Pengelolaan.<sup>13)</sup>

## 2. Subjek Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan jika dipandang dari pandangan sebagai sebuah wakilan wewenang dari hak menguasai oleh Pemerintah maka kalo liat Pasal 2 Ayat 4 UUPA. hak menguasai negara itu bisa buat di kuasakan kepada daerah – daerah swatantra dan masyarakat – masyarakat hukum adat. Dalam penjelasannya II angka 2 disebutkan pula atau memberikan nya

dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, Jawaqatan, atau daerah swatantra) untuk bisa digunakan buat pelaksanaan tugasnya sendiri-sendiri

Di dalam alam kemerdekaan, masalah penguasaan atas tanah negara pada mulanya diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953. Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 ini menyebutkan bahwa penguasaan itu bisa diserahkan kepada suatu kementerian atau jawatan dan suatu daerah swatantra. Jawatan menurut Pasal 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 adalah organisasi suatu kementerian yang berdiri sendiri. Daerah swatantra menurut Pasal 1 Huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 ini, adalah wilayah yang dikasih hak buat mengatur rumah tangganya secara mandiri.<sup>14)</sup>

Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam 2 bentuk; Bersifat sekunder: hak-hak

<sup>13)</sup> Ramli Zein, op.cit, hal. 64.

<sup>14)</sup> *Ibid.*, hal. 65



atas tana yang difat sementara. Maksudnya adalah hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas karena tanah tersebut milik pihak lain. a. HakGadai b. Hakusaha bagi hasil c. Hakmenumpang d. Hak menyewa atas tanah pertanian.

Bersifat Primer: hak-hak ata tanah yang bisa punya atau dikuasai secara langsung oleh se se orang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Hakmilik atastanah Hakgunausaha, Hakgunabangunan, Hak Pakai. Berdasarkan keterangan diatas yang terkait dengan penulisan skripsi ini adalah Hak Guna Bangunan yang akan dipaparkan sebagai berikut,

Hakgunabangunan seenernya punya akan makna yang berisi yaitu hak yang digunain buat mendirikan ataupun memiliki sebuah bangunan diatas tanah yang bukan punyaanya yang pastinya dengan jangkawaktu terbatsaa atau terukur sebagai suatu tentang ha katas sebuah tanah maka

hgb memberi kuasa kepada yang memilikinya untuk bisa gunain tanah yang ber sangkut an tu berlainan dengan hgu maka waktu menggunakan tanah nya juga bukan untuk dipake untuk usaha semacam untuk pertanian melainkan di guna kan buat mendirikan sebuah bangunan oleh sebab dari itu maka sebenarnya tanah negara apa tanah per orang an atau sebuah badanhukum bisa saja dengan hgb.Adapun khusus mau untuk di per untuk kan membangun sebuah bangunan, mengenai hal itu namun bukan mempunyai sebuah arti bahwa atas tanah itu yang punye halaman gableh bercocok tanamana atau punya kolam ikan. Asal tujuan akan penggunaan tamaj uang pokok itu buat membangun bangunan sebagaimana halnya

Hak Guna Bangunan juga sbtentulna bisa aja dialihkan kepada pihak yang laun. Peralihan HakGunaBangunan terjadi karenajualbeli, tukarmenukar, penyertaan dalammodal, hibah, danpewarisan hapusnya



Hak Guna Bangunan yang ada dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di sebut ini sebabnya:

- a. jangka waktunya sudah habis yang karena ditetapkan di keputusan pemberian atau perpanjangannya yang ada di dalam waktu pemberian perpanjangannya;
- b. pejabat yang berwenang melakukan pembatalan atas hak tersebut kepada pemegang sertifikat karena
  - 1) kewajibannya sudah tidak dipenuhi secara penuh maupun sebagian, ataupun melanggar ketentuan yang ada yang sudah jadi kewajiban si pemegang Sertifikat hak guna bangunan
  - 2) tidak terpenuhinya syarat dan kewajiban yang ada di perjanjian yang diberikan hak pengelolaan untuk kepemilikan SHGB

3) ada putusan dari pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

- c. Dilepaskan secara begitu saja atau sukarela oleh si pemegang shgb;
- d. dicabut karena sudah diatur di UU nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan Hak-hak atas tanah ;
- e. dibiarkan sampai terlihat kumuh atau bisa disebut di telantarkan;
- f. musnah tanahnya karena suatu sebab.

Bagi pemegang shgb dalam waktu satu tahun benar benar tidak memenuhi syarat maka kuasa atas hak guna bangunan itu berakhir begitu saja

Dengan demikian berarti bahwa di dalam Pasal 2 Ayat 4 Undang undang pokok Agraria subjek yang ada di atas hak pengelolaan itu adalah daerah swastantara dan masyarakat hukum adat, yang selanjutnya ditangkan dalam Penjelasan Umum II angka (2) UUPA dijelaskan subjek Hak. Bahwa



berdasarkan Akta Perjanjian Nomor : 574, tanggal 26 Juni 1990 dan Akta Perjanjian No.576, tanggal 26 Juni 1990, Perseroan Terbatas (Persero) PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (tergugat I) sepakat menyerahkan penggunaan tanah kepada Tergugat II PT. SUNTER AGUNG selama 21 (dua puluh satu) tahun untuk dibangun pabrik-pabrik, untuk industri-industri yang tidak mengandung polusi berat dan less liquid waste, gudang-gudang dan tempat penampungan container, atas sebidang tanah kavling yang merupakan Adapun sebutan mengenai nama atas hak tanah sehingga ada beberapa macam hak atas tanah hak tanah apa saja sebenarnya semua itu memberi kewenangan untuk bisa gunakan tanah itu untuk memenuhi kebutuhan yang dibutuhkan. Pada dasarnya pemakaian untuk sebuah tanah itu punya batas yaitu hanya kepada untuk sebuah tujuan pertama untuk usaha misal bisa untuk bertani, kolam ikan dan yang kedua bisa digunakan untuk membangun sebuah bangunan maka dengan seperti itu mengingat

dalam masyarakat yang semakin maju dan modern ini maka dipermudah untuk pengenalannya ada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai

Menurut surat departemen pertaniandan agrarian apa yang telah ditentukan dalam pasal ini atas berlaku juga terdapat hgb yang dipunyai secara sama sama oleh pihak yang sudah memenuhi syarat dan yang belum memenuhi syarat hgb ini tidak bisa hanya hapus begitu saja karena merupakan kepemilikan bersama dalam waktu tahun kalo si pemilik tidak memenuhi syarat maka sudah seharusnya melepaskan hak tanahnya menjadi sebuah tanah negara berbeda dengan hak pakai yang memiliki pengertian sebagai hak untuk pakai dan atau memungut hasil dari tanah itu yang bisa langsung dikuasai oleh negara atau suatu tanah punya orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang telah diperpinjangan yang akhirnya dituang dalam perjanjian

Nah dapat dilihat kalau melihat ke pasal 41 maka hak pakai itu sebetulnya



punya arti atau kumpulan pengertian sebagai hak yang dikeqnal di hukum tanah dengan berbagai naam yang semuanya dikit akan per beda aan dan mengenai jangka waktu sebagaimana sudha diutara ka diatas dalam praktek biasanua hak pakai diberikan waktu sepulu taon oleh pemerintah karena biasanya hak pakai itu di per untuk an bagi penggunaan yang sifatnya sebentar maka tidak ada jaminan untuk bisa di perpanjang lagi kalau jangka waktunya selesai biasanya untuk hak pakai pengaturan mengenai tentang luas tanahnya tidak me lebihi dari angka dua ribu meter perrsegi dan juga punya jangka waktu yang sebatas se puluh tahun dan yang berhak mengatur adalah gubenuratau kepa la daerah shak pakaidiberikan dengan surat kepurtusa pemberian hak oleh yang punya wewenan Syarat ketentuan untuk melakukan per panjang an dan pem baha ruan HakGunaBangunan menurut pasal dua enam PPNo 40 tahun 19 99 adalah:

- a. Yang ada dalam pasal 22 hak guna ibangunan itu bisa diperpanjang atau

dipebarui sertipikatnya asalkan bisa memenuhi persyaratan yang ada yaitu tanahnya bisa dipergunakan denagn baik bagaimana sesuai keadaan dipat dan tujungannya Pasal 19; tanah itupun harus tersebut masih sesiaai decaen rtrw yang bersangkutan.

- b. Hgb yang atas tanah Hak Pengelolaan itu bisa saja buat di per panjangatau di baruin atas mintanya si pemegang sertipik hgb setelah dia dapat per setuju an dari si pemegang Hak Pengelolaan

#### 1. Ciri ciri

Kalau dite laah pasal – pasal UUPA, maka akan ditemui ciri ciri HakGunaBangunan sebagai berikut:<sup>15)</sup>

- a. HakGunaBangunan tergolonghak yang kuat yangartinya tidakmudah hapus dan mudah dipertahankan terhadapgangguan pihak lain. Olehkarena itu, HakGuna Banguna termasuk salah satu hak yang wajib di daftar (Pasal 38 UUPA dan Pasal

---

<sup>15)</sup> Effendi Perangin, *Op., Cit* hlm 259



- 10 Peraturan Pemerintah no. 10 Tahun 1961)
- b. Hgb bisaberalih, artinya dapat di waris oleh ahli waris yang empunya hak (Pasal 35 Ayat 3)
  - c. Hgb jangka waktunya terbatas, artinya ada suatu waktuwaktu pasti berakhir (Pasal 35 Ayat 1 dan 2)
  - d. Hgb dapat dijadikan jaminan utang dengan cara di bebani hak tanggungan; hipotek atau creditverband (Pasal 39)
  - e. Hgb dapat di alih kan kepada pihak lain pake cara dijual ato di tukarkandengan bendalain, di hibah kanatau di berikan dengan wasiat (Pasal 35 Ayat 3)
  - f. Hgb dapat juga di lepas kan oleh si pemilik hingga tananya menjadi tanahnegara (Pasal 40 huruf c);
  - g. Hgb hanya dapat di berikan untuk keperluan pem bangunan bangunan
2. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan
- Hak guna Bangunan jangka waktunya ada batas. Hal itu dapat di lihat di dalam Pasal 35 Ayat (1) dan (2) Uupa mengataajan

HakGunaBangunan itu bisa aja sampai dengan 30 tahun atas permintaan sipemegang atas hak nya itu dan juga kalo dalam keadaan tertentu dan juga ada keperluan maka didalam unadng undang, jangka waktu itu bisa atau dapats saja untuk di per panjang dengan waktu yang bisa sampe duapuluh tahun.<sup>16)</sup>

### 3. Terjadinya HakGunaBangunan karena Perjanjian

Hgb bisa aja di berikan oleh seorang pemilik tanah. Dalam hal yang demikian maka HakGunaBangunan itu terjadi gara perjanjian antara si punya tatanah yang ber sangku tan dengan orang yang bakal memperoleh hak tersebut. Perjanjian yangg diadakan dengan maksud untuk menciptakan hak itu harus berbentuk otentik dan menurut Pasal19 PeraturanPemerintah Nomor10Tahun 1961 harus di bukt ikan dengan akta yang dibuat oleh dgan di hadap an PPAT.

### 4. Pembebenan HGB<sup>17)</sup>

---

<sup>16)</sup> *Ibid.*, hlm. 276

<sup>17)</sup> *Ibid.*,



Hgb itu pada dasarnya tidak dapat dibebani hak atas tanah lainnya, yang bertujuan agar pemegang hak baru itulah yang bisa mendirikan bangunan itu di atasnya dan memiliki bangunan tersebut. Kalau hgb dibebani dengan hak tanah lainnya, maka tanahnya diserahkan dalam penguasaan pihak yang dikasi hak itu mengingat bahwa hgb adalah suatu hak untuk mendirikan bangunan dan bisa mempunyai bangunan di atas suatu bidang tanah sesuai pasal 35 ayat 1 maka akan bertentangan dengan sifat dan tujuan pemberian hak guna bangunan itu jika misalnya tanah yang bersangkutan disewakan atau diserahkan dengan hak pakai kepada pihak lain dalam keadaan kosong, dengan niat agar pihak penyewalah itulah yang mendirikan bangunan di atasnya dan memiliki bangunan tersebut. Lain halnya jika yang disewakan itu hak guna bangunan yang sudah ada bangunannya. Dalam hal ini demikian objek persewaan bukanlah tanahnya melainkan bangunannya

## 5. Hapusnya Hak Guna Bangunan<sup>18)</sup>

Hgb bisa saja dapat hapus ya karena:

- a. emang jangka waktunya habis, b. disetop sebelum jangka waktunya habis, atau bisa karena satu lain hal per syarat an yang tidak dipenuhi; c. dilepaskan begitu saja sama pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; d. dicabut untuk kepentingan umum; e. ditelantarkan; f; tanah musnah; g. ketentuan yang dituang di pasal 36 ayat 2

Penjelasan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sama dengan uarian pada hapusnya hak milik dan hak guna usaha dengan penyesuaian yang seperlunya. Dengan terhapusnya hak guna bangunan maka tanahnya yang bersangkutan kembali pada penguasaan penuh dari yang bersangkutan kembali pada penguasaan penuh dari pemilik tersebut "hak miliknya jadi balik penuh lagi". Jika diadakan pencabutan hak

---

<sup>18)</sup> *Ibid.*, hlm. 285



untuk kepentingan umum, maka tentunya hak milik atas tanah yang bersangkutan dicabut juga dengan demikian maka tanah akan menjado tanah negara

B. Perlindungan Hukum yang ada bagi sipemegang Hakgunabanangunan Diatas Hak Pengelolaan yang uda abis jangkawaktunya

Sesuai dengan fungsi Pasal 6UUPA yang berbunyi “semua hak atas tanah mempunyai hak sosial” yang mempunyai makna:

1. Pemegang hakwajib menggunakan tan ah sesuai dengan peruntukan tanahnya, jadi kalau hgb harus didirikan bangunan diatasnya dan ditempati oleh pemegang haknya.
2. Kalau ada per tentan gan antara ke pentin gan umum dengan kepentingan perorangan maka pasti yang dimenangkan kepentingan umum tetapi tidak boleh serta merta mengabaikan kepentingan perorangan.

Berdasarkan uraian diatas maka kaitan dalam kasus skripsi ini memenuhi isian makna yang pertama, sehingga seharusnya diberikan izin dalam memperpanjang Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam pasqal 25 Ayat 1 dan 2 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang berisikan:

1. Hgbangu nan yang ada diatur di dalam Pasal 22 di kasihkan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun yang dimana bisa untuk diperpanjang lagi untuk jangka waktu bisa untuk paling lama dua puluh tahun.
2. Dan juga cedudah jangka waktu Hgb itu habis dan perpanjangannya sebefaimaan diatur di dalam ayat yang satu berakhir, kepada pemegang yang yang lma bisa untuk hak itu dapat diberikan kembalik atas pembaharuan Hakgunbangunan di atas tanah yang sama.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan



Dari hasil jajar dan analisa yang uda diutarakan, bolih untik ditariqk kesimpulan bahwa kewenangan yang ada pada pemegang HGB atas tanah HGB di atas hak pengelolaan untuk per panjang an nya atau mem perb aharui haknya adlaah ada. Pihak ketiga selaku pemegang Hakguna bngunan dapat memperpanjang atau memperbaharuinya haknya. Hal bisa diliat berdasarkan pada Undang Undaqq Pokqqok Aqgraria Pqasal 35 Ayat yang men yata kan Hakgunabangunan itu punya oengeritan sebahia hak untuk mendirikan an dan mem punyai bangunan-banqqunan atas tnah yangbukan miliqknya pribaqdi, dengan jangkawaktu paling lama tiga puluh tahun. Klo ada per minta an dari si pemegang hak dan dengan meng ingat keperluaqn serta keadnaan banguqnan-bangqunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama dua puluh tahun perlindungan an hukum yang bisa dikasih bagi pemegang sertipikat

perlindunganhukum yang bisa didapat ataujuga diberik an oleh per undang an dan perjanjian dalam pasal25 PPNomor 40 Tahun19 96 yang berisikan: hgb yang telah dituang dalam Pqasal 22 itu akan diberik an sampai untuk jangkawaktu paling lama tiga puluh tahun yang dimana dapat diperpanjangg untuk jangkawaktu paling lama dua puluh tahun dan sesudah itu ada jangka waktu HGB dan per panjanga nnya sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas sipunya hak bisa dikasihin pem baharu an Hgbangunan di atas tanah yang sama.

## **B. Saran**

me liat kesimpulandi atas adapunsarans aran yang dapat diberikan yaitu perlunya dibuat perjanjian secara tertulis dihadapan notaris, antara para pihak apabila jangka waktu sertipikat HGB sudah mendekati masa berkahir agar para pemiliki sertifikat HGB diberikan izin untuk kembali menempati tanah tersebut. Agar



pemerintah dapat membuat peraturan perundangan yang khusus adanya mengenai hgb yang ada di atas Hak Pengelolaan ini sehingga supaya bisa jadi pedoman untuk pihak-pihak yang akan atau segera mempunyai kepentingan memanfaatkan atas tanah tersebut.

#### IV. DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

- Ruchiyat, Edy. *Politik Pertahanan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Edisi ke-2 (Bandung : Alumni, 1999)
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I. (Bandung: Citra Aditya, 1997)
- Ramli Zein, Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA, Cetakan ke – 1. (Jakarta: Rineka Cipta, 1995, hlm. 61-68.
- Nurhasan Ismail, Perkembangan Hukum Pertanahan

Pendekatan Ekonomi dan Politik, (Jakarta: Huma, 2007)

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali pers, 1991)

##### B. Peraturan Perundangan-undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Nomor 5)*.
- \_\_\_\_\_. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*
- \_\_\_\_\_. *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar – Dasar Pokok Agraria*
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan ketentuan – ketentuan tentang Kebijakan*
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pengelolaa*



\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah*

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Hak Untuk Keperluan Perusahaan*

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Hak Atas Bagian Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftaran arannya*

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah*

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Negara dan Tanah Pengelolaan*

telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di Kabupaten Sleman” 12 Januari 2017, hal 1

Syafira Mahila dan Nur Fauzia, “pelaksanaan perjanjian Sewa Tempat Usaha Antara Pedagang Angso Duo dengan Pemerintah Daerah Kota Jambi”, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, volume 10 No.1 Tahun 2010, Hal. 41.

### C. Jurnal

Fahamilla, Murambika. “Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang