

SKRIPSI

PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKU SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 13 TAHUN 2012 TENTANG KEISTIMEWAAN DAERAH ISTIMEWA



Diajukan oleh :

Putri Alemina Elisabeth Barus

NPM : 120510900

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA BERLAKU SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 13 TAHUN 2012 TENTANG KEISTIMEWAAN DAERAH ISTIMEWA



Diajukan oleh :

Putri Alemina Elisabeth Barus

NPM : 120510900

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal

9 Juli 2019
:

Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum

Tanda Tangan


:

HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI
PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH
HABIS MASA BERLAKU SETELAH BERLAKUNYA
UNDANG-UNDANG NOMOR 13 TAHUN 2012 TENTANG
KEISTIMEWAAN DAERAH ISTIMEWA



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Senin

Tanggal : 22 Juli 2019

Tempat : R 118

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea, SH., M.Hum.

Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum

Tanda Tangan

.....
.....
.....

Mengesahkan



Dekan Fakultas Hukum Atma Jaya

Dr. V. Hari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum

HALAMAN PERSEMBAHAN

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

Penulis persembahkan cinta dan sayang kepada Orangtua saya yang telah menjadi motivasi memberikan inspirasi dan tiada henti memberikan semangat dan dukungan doa kepada saya. Mama yang selalu memberikan dukungan kepada saya baik secara moril dan materil dan juga kepada Bapak yang selalu memberikan semangat dan dengan sabar membimbing saya untuk menyelesaikan kuliah saya.

Terimakasih yang tak terhingga untuk dosen-dosen Fakultas Hukum Atma Jaya, terutama untuk dosen pembimbing saya yang tak pernah lelah dan sangat sabar memberikan bimbingan dan arahan serta dukungan kepada saya.

Terimakasih juga untuk kedua kakak saya, Ribka Sri Ulina Barus dan Vikana Nove Riahta Barus atas semua semangat dukungan yang tak pernah henti-hentinya mengingatkan saya untuk menyelesaikan kuliah saya serta doa yang tidak pernah putus untuk saya.

Terimakasih untuk para sahabat saya yang senantiasa mendukung dan menyemangati saya untuk menyelesaikan skripsi saya.

Teruntuk teman-teman angkatan saya yang selalu membantu, berbagi keceriaan dan melewati setiap suka dan duka selama kuliah. Terimakasih karena mau berbagi pendapat dalam masa-masa kuliah saya, tiada hari yang indah tanpa berbagi dengan kalian semua.

HALAMAN MOTTO

*“Kuatkan dan teguhkanlah hatimu,
janganlah takut dan jangan
gemetar karena mereka, sebab
TUHAN, Allahmu, Dialah yang
berjalan menyertai engkau; Ia
tidak akan membiarkan engkau dan
tidak akan meninggalkan engkau.”*

Ulangan 31:6

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus yang Bertahta dalam kerajaan surga, karena atas kuasa dan kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum Skripsi yang berjudul **“Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Masa Berlakunya Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Yogyakarta”**. Adapun Penulisan Hukum Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian Sarjana Hukum di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam Penulisan Hukum Skripsi ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan tanggapan dan saran yang bersifat membangun untuk penyempurnaan skripsi ini, penulis juga berharap bahwa skripsi ini dapat bermanfaat untuk penulis maupun pembaca.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang tulus dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus yang selalu ada dalam setiap perjalanan hidup penulis dengan segala karunia dan perlindungan-Nya, penulis diberikan kesehatan untuk dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
2. Orangtua penulis, Bapak Adil Barus dan Mama Melati Tarigan, berkat ajaran mereka membuat saya dapat melewati setiap hambatan dan rintangan baik sejak awal kuliah hingga penyelesaian skripsi ini.
3. Kakak Ribka Sri Ulina Barus yang senantiasa memberikan semangat kepada saya untuk menyelesaikan kuliah saya dengan baik.
4. Kakak Vikana Nove Riahta Barus yang selalu mendukung saya untuk menyelesaikan kuliah ini dengan baik.
5. Dr. Y. Sarimurti Widiyastuti, S.H., M.Hum. , selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

6. Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan dan masukan dalam pembuatan skripsi ini.
7. Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
8. Staf bagian perpustakaan dan tata usaha Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
9. Kantor Pertanahan Yogyakarta yang telah membantu penulis memberikan data-data yang dibutuhkan.
10. Kantor Panitia Kismo Yogyakarta yang telah membantu penulis memperoleh informasi yang dibutuhkan.
11. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta yang telah membantu penulis dengan memberikan informasi yang penulis butuhkan.
12. Teman-teman yang telah membantu saya, Maria Christi, Pandito Adinegara, Mimi, Marnaek, Yuli, Jefri, Raymon, Johan, Gratia Nathania, Ari Steven, Dicko Situmorang, Putra Siregar, Rony Saragih, serta teman-teman lain yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang sudah memberikan ide, dukungan dan semangat dalam menyelesaikan skripsi saya.
13. Adrianus Sijabat, terimakasih atas semangat dan kasih sayang yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis bersemangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
14. Semua orang yang penulis kenal dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis mendoakan semoga Tuhan Yang Maha Kuasa melimpahkan kasih dan karunia-Nya yang berlipat ganda untuk segala kebaikan yang telah diberikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Semoga Penulisan Hukum Skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak.

Yogyakarta, 09 Juli 2019

Penulis

ABSTRACT

The purpose of this study is to investigate and assess the implementation of the extension of Building Rights (HGB) which have expired based on Law Number 13 of 2012 concerning the Privileges of the Special Region of Yogyakarta; and understand the obstacles that arise in the extension of building usufructuary rights that have expired.

Type of this research is emperical legal research, the research to obtain primary data as the main data. the method used in this research is normative juridical approach, which analyzed the problem in this study from the viewpoint or according to provisions of law/ legislation applicable. The methhodo of data analysis used in this researc is descriptive qualitative

The result of this study are (1)The Extension of Building Rights (HGB) that has expired in Yogyakarta after the enactment of Law Number 13 of 2012 concerning Yogyakarta Privileges is based on Government Regulation Number 40 of 1996, Government Regulation Number 24 of 1997 and Minister of Agrarian Regulation Number 9 of 1999, Special Region of Yogyakarta Regulation Number 1 of 2017 and Special Region of Yogyakarta Regulation Number 1 of 2017. Extension of Building Use Rights in Yogyakarta is currently divided into 2 categories namely Sultan Ground Land (SG) and not Sultan Ground(SG) Land; and (2) The obstacles that arise in the extension of the Right to Build Buildings that have expired are two types, namely the land of disputes and incompleteness in juridical data and physical data.

Keywords: Implementation Extention, Building Rights (HGB), Law Number 13 of 2012 concerning the Privileges of the Special Region of Yogyakarta.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTO	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
PERNYATAAN KEASLIAN	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
1. Manfaat Teoritis	12
2. Manfaat Praktis	12
E. Keaslian Penelitian	12
F. Batasan Konsep	16
G. Metode Penelitian	17
1. Jenis penelitian	17
2. Objek Penelitian	17
3. Sumber Data	17
4. Metode Pengumpulan Data	18
5. Lokasi Penelitian	19
6. Narasumber dan Responden.....	19

7. Populasi dan Sampel	19
8. Metode Analisis Data	20
H. Sistematika Penulisan Hukum	20

BAB II : PEMBAHASAN

A. TINJAUAN TENTANG HAK GUNA BANGUNAN.....	22
1. Ketentuan Umum	22
2. Pengertian Hak Guna Bangunan	22
3. Subyek Hak Guna Bangunan	23
4. Obyek Hak Guna Bangunan dan Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	23
5. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan.....	25
6. Pembebanan Hak Guna Bangunan	26
7. Hapusnya Hak Guna Bangunan	26
8. Pemberian dan Perpanjangan Hak Guna Bangunan	28
B. Tinjauan Pengelolaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.....	29
C. Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang Telah Habis Masa Berlakunya Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.....	30
D. Hambatan-Hambatan yang Timbul Dalam Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang Telah Habis Masa Berlakunya	40

BAB III : PENUTUP

A. Kesimpulan	45
B. Saran	46

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Perpanjangan Hak Guna Bangunan Mengenai Usia yang melakukan perpanjangan.....	34
Tabel 2 Perpanjangan Hak Guna Bangunan Mengenai Jenis Kelamin yang Melakukan Perpanjangan	35
Tabel 3 Pekerjaan Pemohon Pengajuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan.....	35
Tabel 4 Perpanjangan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Lama Mengurus Perpanjangan Hak Guna Bangunan	36

PERNYATAAN KEASLIAN

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

Yogyakarta, 09 Juli 2019

Yang menyatakan,

Putri Alemina E. Barus