

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi masyarakat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat, baik dalam tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia internasional. Sesuai ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengatur, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Pasal tersebut diatas mengandung maksud, bahwa bumi, air, kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Oleh sebab itu dalam pengaturannya dan pemanfaatannya harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan untuk menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting oleh karena sebagian besar kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa mendatang.

Indonesia adalah negara bekas jajahan Belanda. Berbagai negara berlomba-lomba untuk menguasai kekayaan alam Indonesia yang begitu melimpah. Dalam sejarahnya Belanda telah menjajah Indonesia selama kurang lebih tiga ratus tahun. Tanah-tanah di Indonesia banyak yang berhasil dikuasai oleh Belanda, namun berbeda dengan Yogyakarta. Yogyakarta sangat sarat dengan kisah kepemimpinan raja-raja dimasa

kependudukan belanda dan jepang, memiliki banyak pusat seni budaya dan pernah mempunyai pemerintahan kerajaan sendiri ketika belum bergabung dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Alasan mengapa Yogyakarta disebut sebagai daerah Istimewa:

1. Pernah terkenal sebagai pemerintahan yang berbentuk kerajaan

Pada jaman penjajahan Belanda dan Jepang, Yogyakarta berdiri sebagai daerah yang memiliki pemerintahan kerajaan yang sangat berjaya. itu disaat belum bergabung dengan negara Indonesia ditahun 1945. Rakyat Yogyakarta terkenal sangat gigih dan berani dalam mempertahankan pemerintahannya melawan kekerasan dan penindasan oleh bangsa Belanda

2. Sistem kerajaan yang masih harum hingga saat ini

Penduduk asli yogyakarta tetap bangga menggunakan bahasa dan memakai peraturan adat, kebudayaan dan peraturan kerajaan yang dulu pernah diterapkan hingga saat ini. Mereka berpegang pada peraturan kerajaan yang mengutamakan persaudaraan, tata krama yang baik, kecintaan pada daerah mereka dengan terus menjaga budaya dan sejarahnya agar tetap lestari dan tidak dipengaruhi bangsa asing.

3. Daerah yang selalu kondusif

Pada pasal 18 A ayat 1 Undang – Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa negara Indonesia sangat menyukai, bangga dan menghormati segala ketatanegaraan pemerintah yang dulu bersifat khusus yang diatur dalam undang undang. segala peraturan yang berlandaskan dengan tata krama dan hidup saling berdampingan tanpa mengenal RAS seseorang masih dijalankan hingga saat ini.

Kita patut bangga karena hingga saat ini Yogyakarta adalah sebuah kota yang tidak pernah mengalami gejolak yang saling bersimpangan dan tidak mudah untuk tersulut api emosi jika ada pengaruh politik, sosial atau budaya yang berusaha mempengaruhi mereka. misalnya adanya demo yang berujung anarkis, adanya

tawuran pelajar, adanya tindak kekerasan sesama warga dan lain lain.

4. Memiliki predikat sebagai kota pelajar

Karena mendapat predikat sebagai kota pelajar, karena berkaitan dengan sejarah dimana jaman dulu dan sampai sekarang semua pendidikan di segala jenjang pendidikan yang ada tersedia dikota ini dan mengutamakan sistem belajar mengajar yang terbuka, mengutamakan persaudaraan didalam perbedaan, saling menghormati dan menghargai tanpa mengenal ras seseorang.

5. Memiliki predikat sebagai kota wisata terbesar kedua setelah Bali

Memiliki potensi untuk menjadi tempat wisata yang mampu mempersembahkan keanekaragaman budaya dimana akan menjadi tempat wisata yang terbesar setelah Bali, dimana Yogyakarta memiliki beberpa elemen keistimewaan yang didalamnya mencakup wisata alam, wisata kuliner, wisata sejarah, wisata pendidikan, wisata malam.

6. Sebagai kota yang memiliki banyak jejak seni budaya

Sebagai kota yang selalu berkaitan dengan budaya yang bernilai tinggi karena peninggalan peninggalan benda bersejarahnya pada masa kerajaan Mataram, kesultanan Yogyakarta dan kekadipatenan pakualam dan tentang peraturan tata kramanya yang santun dan penuh solidaritasnya yang hingga saat ini masih berlaku dan lestari dimasyarakatnya. Kerajaan tersebut banyak memiliki cerita kepahlawanan dan perjuangan rakyat Yogya yang dulu semangat melawan penjajahan belanda dan penindasan bangsa Jepang.

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) adalah daerah yang meliputi Kesultanan Yogyakarta dan daerah Pakualaman, hal tersebut tercantum dengan Pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Nomor 3 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta. Kesultanan atau Kasultanan

Yogyakarta yang untuk selanjutnya disebut Kasultanan merupakan negara yang berbentuk kerajaan yang memiliki wilayah, dan pemerintahan berdaulat yang memiliki peraturan pemerintahan kerajaan secara mandiri.¹

Pada periode 1912 dan 1918 dilaksanakan reorganisasi agraria atau penaat kembali sistem kepemilikan tanah. Merujuk pada tulisan Werner Roll sebagaimana dikutip oleh Tri Widodo Wahyu Utomo, reorganisasi agraria tersebut menghasilkan aturan-aturan baru yang salah satunya mengenai penghapusan sistem feodal. Penghapusan sistem feodal ini merupakan salah satu implikasi berlakunya reorganisasi agraria² termasuk juga mengatur hak atas tanah Kasultanan. Pengaturan hak atas tanah Kasultanan tersebut menurut Selo Sumardjan sebagaimana dikutip oleh Lego Karjoko, berkaitan dengan konsep kerajaan Jawa yang memandang Sulten sebagai sumber segala kekuatan dan kekuasaan, pemilik segala hal, termasuk tanah yang menjadi wilayah kerajaannya. Oleh karena itu Sultan diidentikkan dengan kerajaan, sehingga kehormatan, keadilan, prestise, kebijakan dan kemakmuran terletak pada Sultan.³

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut dengan Undang - Undang Pokok Agraria atau UUPA, disusun sebagai landasan hukum bagi penyusunan hukum agraria nasional, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dan hukum pertanian di Indonesia. Selain itu disusun pula untuk melaksanakan ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945. Hal tersebut sesuai dengan isi Pasal 2 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

¹ Tri Widodo Wahyu Utomo, 2002, *Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Navila Yogyakarta, hlm 39.

² Djoko Sukisno, 2007, *Tanah Kasultanan Yogyakarta Dalam Perspektif Hukum Adat*, *Mimbar Hukum Edisi Khusus*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta,, hlm 67.

³ Lego Karjoko, 2006, *“Komparasi Antara Sistem Hukum Tanah Nasional Dengan Sistem Hukum Tanah Keraton”*, *Yustisia Edisi 68*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hlm 59

“atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Konsep Hak Menguasai Negara tidak memberi kewenangan kepada Negara untuk menggunakannya seperti hak atas tanah pada umumnya, karena sifatnya semata-mata merupakan hukum publik.⁴ Dalam penjelasan umum angka II ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria, dijelaskan bahwa Konsep Hak Menguasai Negara bukan konsep kepemilikan, akan tetapi dipahami dalam pengertian pemberian wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia, untuk mengatur, meyelenggarakan, mengelola, mengurus, dan mengawasi penggunaannya. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria, yang mengatur bahwa :

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria, pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan meyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Negara dapat memberikan hak atas tanah kepada masyarakat sebagai individu ataupun badan hukum sesuai dengan keperluan dan

⁴ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, hlm 21

peruntukannya, berdasarkan wewenang yang bersumber pada Hak Menguasai Negara tersebut.

Secara yuridis formal Undang - Undang Pokok Agraria mulai berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia sejak tanggal 24 September 1960, namun dalam pelaksanaannya ada beberapa wilayah yang untuk sementara ditunda berlakunya, salah satunya adalah Daerah Istimewa Yogyakarta. Undang - Undang Pokok Agraria diberlakukan sepenuhnya di Daerah Istimewa Yogyakarta pada tahun 1984. Meskipun Undang- Undang Pokok Agraria diberlakukan secara penuh di Daerah Istimewa Yogyakarta dan mempunyai konsekuensi yuridis bahwa hukum pertanahan yang berlaku sejak saat itu adalah Undang - Undang Pokok Agraria, namun dalam praktiknya pengaturan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten masih tetap mempertahankan asas *domein*, hal tersebut dikarenakan Kasultanan dan Kadipaten bukan merupakan subjek hak yang dapat memiliki hak milik atas tanah, dan tidak ada pengaturan secara khusus mengenai tanah-tanah tersebut di dalam Undang - Undang Pokok Agraria.

Tidak diaturnya status tanah Kasultanan dan status Kasultanan sebagai subjek hak atas tanah Kaultanan dalam Undang- Undang Pokok Agraria tersebut, menimbulkan ketidakpastian yang berakibat tidak adanya perlindungan hukum baik bagi pemegang hak guna bangunan diatas tanah Kasultanan maupun bagi Kasultanan sendiri selaku pemilik tanah (hak *dominium*) untuk melindungi tanah Kasultanan yang menjadi Aset Kasultanan.⁵

Undang - Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta yang untuk selanjutnya akan disebut sebagai Undang - Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta,

⁵ Athanasia Dian Santi, 2011, “Konstruksi Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Di Atas Tanah Kraton Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, hlm. 94

memberikan keistimewaan kedudukan hukum bagi Daerah Istimewa Yogyakarta. Pasal 1 angka (2) menyebutkan bahwa keistimewaan kedudukan hukum untuk mengatur dan mengurus kewenangan istimewa yang dimiliki oleh Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut berdasarkan sejarah dan hak asal-usul pasal 18 B ayat (1) Undang – Undang Dasar 1945.

Kewenangan istimewa yang dimiliki Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut antara lain kewenangan di bidang pertanahan dan tata ruang, hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf d dan e Undang - Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara terperinci kewenangan istimewa di bidang pertanahan tersebut diatur pada Pasal 32 sebagai berikut:

- (1) Dalam pasal penyelenggaraan kewenangan pertanahan sebagaimana dimaksud pada pasal 7 ayat (2) huruf d, Kasultanan dan Kadipaten dengan Undang-undang ini dinyatakan sebagai badan hukum.
- (2) Kasultanan sebagai badan hukum merupakan subjek hak yang mempunyai hak milik atas tanah Kasultanan.
- (3) Kadipaten sebagai badan hukum merupakan subjek hak yang mempunyai hak milik atas tanah Kadipaten.
- (4) Tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi tanah keprabon dan tanah bukan keprabon yang terdapat di seluruh kabupaten/kota dalam wilayah DIY.
- (5) Kasultanan dan Kadipaten berwenang mengelola dan memanfaatkan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten ditujukan untuk sebesar-besarnya pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat.

Ketentuan mengenai pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan diatur lebih lanjut Pasal 33 ayat (4) Undang – Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta yang mengatur bahwa :

“ Pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten oleh pihak lain harus mendapatkan izin persetujuan dari Kadipaten untuk tanah Kadipaten.”

Berkaitan dengan kewenangan istimewa dibidang tata ruang Pasal 34 Undang - Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta mengatur bahwa kewenangan yang dimiliki Daerah Istimewa Yogyakarta hanya terbatas pada pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten saja. Adapun pasal tersebut adalah sebagai berikut :

- (1) Kewenangan Kasultan dan Kadipaten dalam tata ruang sebagaimana dimaksud pada pasal 7 ayat (2) huruf e terbatas pada pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten.
- (2) Dalam pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kasultanan dan tanah Kadipaten sesuai dengan Keistimewaan DIY.
- (3) Kerangka umum kebijakan tata ruang tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan tata ruang nasional dan tata ruang DIY.

Dalam konteks hukum agraria, dengan kewenangan istimewa di bidang pertanahan tersebut, maka ketentuan umum yang berlaku dalam Undang - Undang Pokok Agraria dikesampingkan berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, sehingga dengan terbitnya Undang - Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, maka berlakunya

ketentuan umum dalam Undang - Undang Pokok Agraria tidak boleh bertentangan dengan ketentuan mengenai tanah kasultanan yang diatur secara khusus dalam Undang - Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Ditinjau dari asas *lex posteriori derogat legi priori*, pada ketentuan hukum yang sederajat peraturan paling baru mengesampingkan peraturan yang lama, maka Undang - Undang keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta yang diundangkan lebih baru lebih kuat digunakan untuk mengatur tanah Kasultanan dibanding ketentuan Undang - Undang Pokok Agraria.

Dalam penjelasan umum Undang - Undang Keistimewaan DIY ditegaskan bahwa kewenangan istimewa yang dimiliki DIY harus tetap sesuai dengan peraturan perundang - undangan, maka kewenangan istimewa di bidang pertanahan tersebut harus juga tetap memperhatikan prinsip dasar hukum agraria nasional. Kepentingan pembangunan hukum nasional tidak mengabaikan keberagaman aspek-aspek hak milik atas tanah Kasultanan di sisi lain pemberian kewenangan tersebut tidak menyebabkan daerah mengatur sendiri dan terlepas dari keberadaannya sebagai bagian dari hukum nasional. Kewenangan istimewa di bidang pertanahan, dan dapat berfungsi sebagai titik taut antara keistimewaan di bidang pertanahan yang berlaku secara nasional, sehingga saling mendukung untuk peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Ketentuan Undang - Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta , Undang - Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, memberikan kewajiban kepada pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran atas hak tersebut. Oleh karena itu terhadap pemberian hak guna bangunan di atas tanah Kasultanan tersebut wajib didaftarkan juga sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

yang berlaku secara nasional, sehingga kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah bagi masing-masing pihak dapat terjamin.

Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang mengatur bahwa ;

- a. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan, terjadi sejak didaftar oleh Kepala Pertanahan (Pasal 23 (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996). Selengkapnya Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur bahwa :

- (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 Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), wajib didaftarkan di 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.

Ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu

paling lama 20 (dua puluh) tahun. Pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan menurut Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Melihat permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka Penulis dalam kesempatan ini meneliti mengenai :

Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Masa Berlakunya Setelah Berlakunya Undang - Undang Nomor 13 Tahun 2013 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya setelah Undang - Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Yogyakarta?
2. Apa hambatan yang ada dalam proses perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis proses pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis setelah diberlakukannya Undang - Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Yogyakarta.

2. Untuk mengkaji dan menganalisis hal-hal apa saja yang menjadi hambatan dalam proses pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan masukan bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan Hukum Pertanahan pada khususnya tentang pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya berdasarkan Undang - Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pemerintah, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi dan saran bagi aparaturnya mengenai pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya setelah diberlakukan ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya setelah diberlakukannya ketentuan Undang - Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

E. Keaslian Penelitian

Beberapa penelitian yang terkait mengenai perpanjangan hak guna bangunan yang telah habis setelah berlakunya Undang - Undang No. 13 tahun 2012, diantaranya :

1. Nama : Olivia Yanuar Huslan

Judul : *Tinjauan Yuridis Terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Diatas Hak Pengelolaan.*

Tahun : 2016

Universitas : Universitas Hasanuddin Fakultas Hukum

Rumusan Masalah :

- Bagaimana perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tanpa sepengetuhan dan persetujuan pemilik Hak Pengelolaan ?
- Bagaimana pemenuhan janji pemegang Hak Guna Bangunan terhadap pemegang Hak Pengelolaan dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan?

Hasil :

Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik Hak Pengelolaan tidak dapat dilaksanakan meskipun didalam perjanjiannya kedua belah pihak menyepakati bahwa setiap perpanjangan dapat dilakukan secara otomatis, sehingga tidak perlu adanya persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pemenuhan janji pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak dipenuhi secara sepenuhnya sebagaimana dalam perjanjian nomor 111 tanggal 15 April 2010, yaitu pada pasal 2 (dua) yang menyatakan pada periode tahun 2010 sampai dengan 2021 Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan akan menerima 30% dari PT. Griya Maricaya Gemilang dari keuntungan bersih. Sehingga untuk pelaksanaan periode kedua Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan tidak memberikan surat persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang menjadi kelengkapan berkas untuk perpanjangan Hak Guna

Bangunan, namun pada kenyataannya terdapat sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah selesai diperpanjang.⁶

2. Nama : Fhamilla Mur Ambika
- Tahun : (2017)
- Judul : *Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Di Kabupaten Sleman.*
- Rumusan Masalah :
 - 1) Bagaimana pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di Kabupaten Sleman ?
 - 2) Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya tersebut?

Hasil Penelitian :

Pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya di Kabupaten Sleman belum selesai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Prosedur perpanjangan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal di kabupaten Sleman adalah 2 tahun sebelum habis masa berlakunya tentu sudah dapat diajukan adanya pembaharuan hak. Tetapi ternyata pelaksanaannya belum sesuai, masih ada sebagian masyarakat yang belum memperpanjang hak guna bangunan dikarenakan ketidaktahuan masyarakat jika hak guna bangunan yang telah habis masa berlakunya segera diperpanjang.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya adalah hambatan tersebut ada 2 macam yaitu hambatan yang dapat diatasi dan tidak dapat diatasi misalnya tanah sengketa. Contoh kasus yang rumit HGB

⁶ Olivia Yanuar Huslan, 2016, *“Tinjauan Yuridis Terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan”*, Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar.

diangunkan ke bank, angungannya belum selesai tapi HGB sudah habis sementara pemilik tanah tidak diketahui tinggalnya maka HGB tidak dapat dilelang. Bisa selesai dengan putusan pengadilan.⁷

3. Nama : Suhartono
 Tahun : (2014)
 Judul : *Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Dalam Kaitannya Dengan Pembebanan Hak Tanggungan Di Kota Tangerang*
 Universitas : Universitas Diponegoro
 Program Studi : Magister Kenotariatan
 Rumusan Masalah :
- 1) Bagaimanakah pelaksanaan pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan dalam praktek ?
 - 2) Apakah akibat hukumnya bagi pemegang hak tanggungan apabila hak atas tanah yang diangunkan menjadi hapus ?

Hasil Penelitian :

Pelaksanaan ketentuan tentang jangka waktu pengajuan permohonan pengajuan hak guna bangunan yang sedang dibebani dengan hak tanggungan, dalam prakteknya pihak Kantor Pertanahan mensyaratkan adanya surat persetujuan dari Bank. Apabila diajukan sendiri oleh pemohon (Pemegang Hak Guna Bangunan/ pemberi Hak Tanggungan) namun apabila bank melaksanakan kuasa untuk mengurus perpanjangan Hak Guna sebagaimana yang tercantum dalam APHT, maka dengan sendirinya tidak perlu dibuat persetujuan dari Bank.

⁷ Fhamilla Mur Ambika, 2017, "Pelaksanaan Perjanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Di Kabupaten Sleman", *Skripsi Fakultas Hukum*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.

Akibat hukum apabila Hak Guna Bangunan obyek Hak Tanggungan berakhir maka berdasarkan Pasal 18 Undang - Undang Hak Tanggungan mengakibatkan hapusnya Hak Tanggunga. Oleh karena salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d) UUHT, bahwa sebagai dasar yang disebutkan bterakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah/persilnya yang hapus maupun “hak” atas tanahnya.⁸

Berdasarkan beberapa hasil penelitian tersebut di atas, maka dapat dikemukakan bahwa penelitian yang penulis lakukan berbeda dari penelitian tersebut karena penelitian yang penulis lakukan lebih dititikberatkan pada pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya setelah berlakunya Undang - Undang Nomor 13 Tahun 2013 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

F. Batasan Konsep

1. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut (Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).
2. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang jangka waktunya paling lama 30 tahun dan suatu pemilikan hak di atas tanah orang lain yang bukan untuk usaha pertanian (Pasal 35 UUPA).
3. Ketentuan mengenai pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan diatur lebih lanjut Pasal 33 ayat (4) Undang - Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta yang mengatur bahwa :

⁸ Mudanton Tri Putra, 2009 , “*Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Dalam Kaitannya Dengan Pembebanan Hak Tanggungan Di Kota Tangerang*”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang.

“ Pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten oleh pihak lain harus mendapatkan izin persetujuan dari Kadipaten untuk tanah Kadipaten.”

G. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis dari penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang mengutamakan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer sebagai data utamanya. Selain melakukan penelitian lapangan dalam penelitian ini juga dilakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder sebagai data pendukung.

2. Objek Penelitian

Objek dari penelitian ini adalah pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya setelah diberlakukannya ketentuan Undang - Undang Nomor 13 Tahun 2012.

3. Sumber Data

- a. Data Primer : yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari:
 - 1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari :
 - a) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
 - e) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 33 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten, Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta.
 - f) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten, Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari :
- a) Kamus Umum Bahasa Indonesia
 - b) Kamus Hukum
 - c) Kamus Inggris Indonesia
 - d) Ensiklopedia
4. Metode Pengumpulan Data
- a. Kuisioner yaitu dengan memberikan daftar pertanyaan yang berupa angket kepada responden penelitian mengenai permasalahan dalam penelitian ini.
 - b. Wawancara, yaitu melakukan tanya jawab secara langsung dengan narasumber penelitian mengenai permasalahan dalam penelitian ini.

- c. Studi dokumen, yaitu mengkaji, menelaah dan mempelajari bahan-bahan hukum yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

6. Responden dan Narasumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya yang sudah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Yogyakarta. Pada tahun 2018 pemohon yang mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan berjumlah 319 orang. Dalam pelaksanaan penelitian ini penulis mengambil sebanyak 10% (sepuluh persen) dari 319 responden yaitu 31 responden untuk di jadikan penelitian.

b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah

1. Bapak Pamungkas, ST., MT. selaku Kepala Dinas Kantor Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta.
2. Ibu Nur selaku staf di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
3. Ibu Kris selaku staf bagian Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

7. Populasi dan Sampel

Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang menggunakan data lapangan sebagai data utamanya. Populasi dalam penelitian ini adalah pihak yang terlibat dalam kegiatan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas tanah Kasultanan dan bukan tanah Kasultanan. Pada tahun 2018 terdapat sebanyak 319 permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *random sampling*, yaitu setiap unsur dari populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai unsur sampel yang akan

ditarik. Sampel dalam penelitian ini adalah 10% dari jumlah responden pada tahun 2018 yaitu 10% dari 319 responden yaitu 31 permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

8. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis yang digunakan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai keadaan yang diteliti kemudian dari situ ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir secara induktif yaitu cara berpikir yang berasal dari suatu pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian menilai suatu kejadian umumnya.

H. Sistematika Penulisan Hukum

Guna memudahkan dalam memahami isi dari skripsi ini, berikut disajikan sistematika penulisan dari skripsi ini yang terbagi dalam beberapa bab dan masing-masing bab terbagi lagi ke dalam beberapa sub bab. Adapun masing-masing bab tersebut adalah:

Bab I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, serta metode penelitian.

Bab II PEMBAHASAN

Pada bab pembahasan ini menguraikan tentang Pengertian dan Dasar hukum Hak Guna Bangunan, subyek Hak Guna Bangunan, obyek dan terjadinya Hak Guna Bangunan, kewajiban dan hak pemegang Hak Guna Bangunan, pembebanan Hak Guna Bangunan, hapusnya Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan penetapan pemerintah, serta perpanjangan Hak Guna Bangunan. Dalam bab ini juga dianalisis terhadap permasalahan dalam penelitian ini yaitu proses pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya berdasarkan Undang - Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang

Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, serta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya tersebut.

Bab III PENUTUP

Pada bab ini disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini dan sekaligus disampaikan saran yang merupakan rekomendasi dan sumbangan pemikiran dari penulis untuk mengatasi permasalahan pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya setelah berlakunya Undang - Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta

