

## Jangka Waktu HGB Di Atas HPL Pasca PP No 18 Tahun 2021

**Bella Krisita Alviola Hidayat, Ana Silviana**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
bellasittal@gmail.com

### *Abstract*

*The period and arrangements regarding the procedure for extending HGB above HPL are currently regulated in PP No. 18 of 2021. Any changes in the procedure for extending the term of HGB above HPL are considered to be out of sync and harmony. The purpose of the study was to determine the arrangement of the period of HGB over HPL after the enactment of PP No. 18 of 2021 and the suitability of setting the term of HGB above HPL in PP No. 18 of 2021 with the UUPA. The results obtained from this study are firstly the regulation regarding the period of HGB over HPL which is now regulated in PP No. 18 of 2021. Second, there is no synchronization between UUPA, UUCK, and PP No. 18 of 2021.*

**Keywords:** *HGB; HPL; synchronization; harmonization*

### *Abstrak*

Jangka waktu dan pengaturan mengenai tata cara perpanjangan HGB diatas HPL saat ini diatur dalam PP No 18 Tahun 2021. Adanya perubahan mengenai tata cara perpanjangan jangka waktu HGB diatas HPL dianggap tidak sinkron dan harmonis. Tujuan penelitian untuk mengetahui pengaturan jangka waktu HGB di atas HPL pasca berlakunya PP No 18 Tahun 2021 dan kesesuaian pengaturan jangka waktu HGB di atas HPL dalam PP No 18 Tahun 2021 dengan UUPA. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah *pertama* pengaturan mengenai jangka waktu HGB di atas HPL yang sekarang diatur dalam PP No 18 Tahun 2021. *Kedua* tidak ada sinkronisasi antara UUPA, UUCK, dan PP No 18 Tahun 2021

**Kata kunci:** *HGB; HPL; sinkronisasi; harmonisasi*

### **A. PENDAHULUAN**

Kebijakan pengelolaan tanah nasional di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dasar diundangkannya UUPA sebagai hukum pertanahan nasional adalah Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Republik Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUDNRI 1945) yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Sebelum adanya UUPA, hukum pertanahan Indonesia menganut dualisme pengaturan yaitu hukum kononial dan hukum adat. Berlakunya UUPA mengakhiri dualisme pengaturan pertanahan nasional.

Adanya perubahan pengaturan hukum pertanahan di Indonesia yang bersifat esensial menjadi karakteristik dari UUPA dan mencabut peraturan sebelumnya mengenai pertanahan yang menjadi

regulasi Pemerintah Hindia Belanda (Wardhani, 2020). Perubahan tersebut bermakna bahwa bahwa struktur perangkat hukum, konsepsi yang mendasari, maupun isi UUPA harus sesuai dengan permintaan zaman dan dituangkan dalam konsiderasi (Harsono, 2005). Peraturan pelaksana dibutuhkan guna berfungsi sebagai pelengkap sekaligus penyempurna substansi dari hukum pertanahan nasional yang harus sejalan dengan prinsip-prinsip dasar dalam UUDNRI Tahun 1945 dan UUPA, dikarenakan UUPA hanya mengatur urusan pertanahan dalam hal yang pokok saja (Silviana, 2019b).

Hak atas tanah diatur dalam UUPA, Hak atas tanah berarti hak untuk memberikan wewenang dan menggunakan tanah yang telah diberikan kepada seseorang atau perorangan dan badan hukum. Tujuan pemakaian tanah pada prinsipnya guna memenuhi dua kegunaan tanah yaitu untuk membangun sesuatu dan untuk diusahakan oleh seseorang (Hutangalung, 2009). Hak atas tanah dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA terdiri dari berbagai jenis, tetapi dalam penelitian ini akan fokus membahas mengenai Hak Guna Bangunan (HGB).

HGB dalam pasal 35 UUPA pengertiannya adalah sebagai berikut: “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. HGB pada dasarnya dapat diberikan di atas Hak Pengelolaan (HPL) hal tersebut merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP No. 40 Tahun 1996) Pasal 21 yang menyebutkan bahwa HGB dapat diberikan di atas tanah:

1. Tanah Negara.
2. Tanah Hak Pengelolaan.
3. Tanah Hak Milik.

HPL dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tidak dijelaskan secara rinci yang artinya di dalam Undang-undang Pokok Agraria pengaturan HPL tidak diatur secara tegas kedudukan hukumnya, akan tetapi HPL tertuang dalam penjelasan umum II angka 2 UUPA yang berbunyi (Yusuf, Arba, & Sahnan, 2020):

“Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang dan atau badan Hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya: hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan atau memberikannya dalam pengelolaan kepada Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksana tugasnya masing-masing.”

Unsur HPL berasal dari “hak menguasai dari Negara” dan “kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya,” sehingga dengan “hak menguasai dari Negara” tidak

berarti “memiliki”, akan tetapi “hanya memberikan wewenang kepada Negara” sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia (Watung, Gosal, & Tampi, 2021). HPL istilahnya diambil dari Bahasa Belanda *Beheersrecht*, yang berarti menjadi Hak Penguasaan (Parlindungan, 1989). Sorodjo menjelaskan bahwa: Hak Menguasai Negara dapat diartikan sebagai hubungan hukum dalam penguasaan yang bersifat nyata terhadap suatu benda dan untuk digunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan individu (Sorodjo, 2014).

Pemberian HGB diatas HPL memiliki konsekuensi, Pemegang HGB diatas HPL apabila ingin melakukan perbuatan hukum seperti memperpanjang jangka waktu, pembebanan, pengalihan dan perubahan yuridis terhadap hak atas tanah haruslah dengan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

Jangka waktu HGB di atas HPL berdasarkan Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 jangka waktu yang diberikan untuk HGB di atas HPL 30 tahun jangka waktu yang paling lama diberikan dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun jangka waktunya. Setelah PP No 40 Tahun 1996. berlakunya Undang-Undang No 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UUCK) terutama merujuk pada Pasal 129 ayat (3) memberikan perubahan proses tata cara perolehan jangka waktu HGB diatas HPL yang dimana pemegang HGB memperoleh Sertipikat Laik Fungsi untuk pemberian perpanjangan dan pembaruan hak pada HGB di atas HPL.

Ferry Salanto yang merupakan senior *Associate Director Research Colliers International* Indonesia berpendapat bahwa Perpanjangan HPL tanah yang diperpanjang oleh Pemerintah selama 90 tahun tidak terlalu memberikan dampak signifikan pada pelaku usaha (EQ, 2020). Dikarenakan pada dasarnya kawasan komersial, pengembang umumnya proses pembangunannya lebih bergantung pada HGB dibandingkan dengan HPL (EQ, 2020). Walaupun tanah HPL diperpanjang hingga 90 tahun pada dasarnya tidak mempengaruhi hak atas tanah yang diberikan pada HPL yang dapat dikatakan walaupun HPL diperpanjang selama 90 tahun apabila diatas tanah HPL terdapat hak atas tanah seperti HGB, maka jangka waktu dari HGB diatas HPL tetap 80 tahun.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Sofian Djalil menyatakan bahwa: “Pemerintah akan memberikan perpanjangan HPL tanah selama 90 tahun.” Sofyan menyatakan, perpanjangan HPL ditetapkan demi meningkatkan daya tarik investasi sekaligus memberikan kepastian hukum kepada investor (EQ, 2020). Kebanyakan investor kurang tertarik untuk berinvestasi di Indonesia saat ini salah satu faktornya jangka waktu dari HPL berkisar 20-30 tahun yang dianggap kurang lama. Investor-investor lebih tertarik untuk melakukan investasi dengan membangun usahanya di Indonesia apabila jangka waktunya lebih dari 30 tahun. Pada dasarnya

investasi dari para investor atau pengusaha sangat berpengaruh khususnya bagi perekonomian Indonesia karena berkaitan dengan serapan tenaga kerja, pembayaran pajak, dan manfaat lainnya (Fadli, 2020).

Teori yang digunakan untuk menganalisis penelitian ini adalah teori harmonisasi dan sinkronisasi. Harmonisasi hampir sama maknanya dengan keselarasan atau keserasian (KBBI, 2016).

Sinkronisasi menurut Sumiarni adalah:

“Dengan melihat kesesuaian atau keselarasan peraturan perundang-undangan secara vertikal berdasarkan sistematisasi hukum positif yaitu antara perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Sinkronisasi peraturan perundang-undangan sering menimbulkan pertentangan mengenai peraturan perundang-undangan yang lebih tepat digunakan untuk kasus tertentu” (Sumiarni, 2013).

Sedangkan menurut Novianti mengemukakan pendapatnya bahwa kegiatan harmonisasi sebagai berikut:

“Pengkajian yang komprehensif terhadap suatu rancangan peraturan perundang-undangan, dengan tujuan untuk mengetahui apakah rancangan peraturan tersebut, dalam berbagai aspek, telah mencerminkan keselarasan atau kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan nasional lain, dengan hukum tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat, atau dengan konvensi-konvensi dan perjanjian-perjanjian internasional, baik bilateral maupun multilateral, yang telah diratifikasi oleh Pemerintah RI” (Novianti, 2012).

Harmonisasi dan sinkronisasi merupakan suatu kegiatan yang guna mencari suatu keselarasan, keserasian dalam peraturan perundang-undangan agar mencapai tujuan terciptanya suatu kesatuan hukum.

Adanya perubahan mengenai tata cara pengaturan perpanjangan jangka waktu HGB di atas HPL pada UUCK dapat dikatakan tidak sesuai dengan PP Nomor 40 Tahun 1996 dimana pemberian perpanjangan dan pembaruan hak menggunakan SLF. Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (selanjutnya disebut SLF) berdasarkan Pasal 129 ayat (3) UUCK diberikan kepada pemegang hak dianggap bahwa tanah siap dioperasikan dan dimanfaatkan sekaligus memberikan perpanjangan dan pembaharuan HGB diberikan tanpa jeda atau secara langsung. Sedangkan pada PP Nomor 40 Tahun 1996 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA menegaskan bahwa tidak ada ketentuan SLF sebagai untuk memperpanjang dan memperbarui HGB di atas HPL karena dalam perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak haruslah dilakukan secara berurutan bukan secara rapel, sehingga kebijakan yang terdapat dalam UUCK dapat dikatakan hanya bertitik fokus di daerah investasi yang berada dalam kawasan ekonomi seperti Kawasan Ekonomi Khusus.

Berdasarkan permasalahan latarbelakang tersebut diatas maka penulis akan membahas mengenai: 1) Bagaimana pengaturan jangka waktu HGB di atas HPL *pasca* berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021? 2) Bagaimana kesesuaian pengaturan perpanjangan jangka waktu HGB di atas HPL dalam PP No 18 Tahun 2021 dengan UUPA?

Artikel ini berjudul “Jangka Waktu HGB di atas HPL Pasca berlakunya PP No 18 Tahun 2021” merupakan penelitian yang asli dan dipertanggungjawabkan, peneliti membandingkan dengan beberapa jurnal penelitian sebelum-sebelumnya yang studi fokusnya mengenai pengaturan jangka waktu HGB di atas HPL *pasca* berlakunya PP No 18 Tahun 2021. Berdasarkan penelitian yang ada sebelumnya, peneliti memiliki subtansi yang berbeda dengan penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Peralihan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Yang Tidak Diperpanjang Setelah Jangka Waktu Berakhir” dengan nama peneliti Marcellita Diki Al’Indi dan Tamsil Rahman, pada tahun 2017 (Al’Indi & Rahman, 2017). Fokus studi dalam penelitian ini adalah mengenai perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan yang jangka waktunya sudah berakhir. Penelitian kedua adalah dengan judul Status Hukum Pemegang Satuan Rumah Susun Setelah Berakhirnya Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan dengan nama peneliti M. Rizqi Saputra, Afif Khalid, Hanafi, pada tahun 2021 (Saputra, Khalid, & Hanafi, 2021). Fokus Studi dalam penelitian ini adalah status hukum pemegang satuan rumah susun yang berdiri di bidang tanah HGB di atas HPL. Penelitian ketiga adalah dengan judul “Pengaturan Hak Guna Bangunan Atas Pemberian Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960” dengan nama peneliti Wira Wanza Wonggo, Belian Manopo, Alsam Polontalo, pada tahun 2018 (Wonggo, Manoppo, & Polontalo, 2018), dengan fokus studi pengaturan Hak Guna Bangunan atas pemberian hak atas tanah negara berdasarkan UUPA.

Artikel penelitian yang ditulis ini berbeda dengan ketiga penelitian sebelumnya yang sudah disebutkan di atas. Fokus dari artikel penelitian ini pada pengaturan jangka waktu HGB di atas HPL *pasca* berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 dan kesesuaian pengaturan perpanjangan jangka waktu HGB di atas HPL dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 dengan UUPA.

## B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi,

perbandingan hukum dan sejarah hukum (Muhammad, 2004). Pada penelitian hukum jenis ini, hukum sering kali dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas atau hukum dikonsepsikan sebagai yang tertulis di dalam peraturan perundang-undangan (Amirrudin, 2006). Pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*) yang digunakan dalam penelitian ini Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang akan dibahas (Marzuki, 2011). Jenis data yang gunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan sumber datanya yang merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan Hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan jangka waktu HGB di atas HPL, dan sumber hukum tersier berupa kamus. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumenter yaitu kegiatan menelusuri memeriksa mengkaji data-data sekunder berupa buku jurnal dan data-data yang diolah oleh orang lain dengan menganalisa data tersebut dengan menggunakan pendekatan kualitatif (Suteki & Taufani, 2020)

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Pengaturan Jangka Waktu HGB di atas HPL *Pasca* Berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021

UUPA mengatur mengenai hak-hak atas tanah, salah satunya mengenai ketentuan HGB yang secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Pasal 35 ayat (1) dan (2) berbunyi:

“Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

“Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun”.

Selanjutnya dalam Pasal 50 UUPA ayat (2) dinyatakan: “Bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan diatur dengan peraturan perundangan”.

Pengaturan Peraturan perundang-undangan yang disebutkan dalam Pasal 50 ayat (2) UUPA adalah PP 40 tahun 1996. Namun pasca berlakunya UUCK, peraturan pemerintah tersebut telah dicabut dan digantikan dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Sarusun dan Pendaftaran Tanah.

Pengaturan dan perpanjangan jangka waktu HGB di atas Hak Pengelolaan Pasca berlalunya PP Nomor 18 Tahun 2021 diatur dalam:

1. UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
2. UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.
3. PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 36 PP No. 18 Tahun 2021 tanah yang dapat diberikan dengan HGB salah satunya adalah HPL. Jangka waktu HGB diatas HPL diatur dalam Pasal 37 PP No. 18 Tahun 2021 yang berbunyi:

“Diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana ayat (1) berakhir, tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai langsung oleh negara atau tanah Hak Pengelolaan”.

Dalam UUCK Pasal 129 ayat (3) jo PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 41 ayat (3) dikatakan bahwa: “HGB di atas HPL jangka waktunya dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak apabila sudah digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemerian haknya”. Selanjutnya Pasal 41 ayat (1) PP 18 Tahun 2021 mengatakan:

“Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu HGB. Lebih lanjut lagi dalam ayat (2) permohonan pembaruan HGB diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu HGB”.

Selain itu yang menarik ialah pemberian HGB bagi Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Tanah Pengelolaan setelah mendapat sertifikat laik fungsi dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak. Perpanjangan jangka waktu HGB di atas HPL setelah keluarnya peraturan yang baru mengalami sedikit perubahan yang mana dalam peraturan yang baru ini memungkinkan perpanjangan jangka waktu tersebut dilakukan secara sekaligus.

## **2. Kesesuaian Pengaturan Tata Cara Perpanjangan Jangka Waktu HGB diatas HPL dalam PP No. 18 Tahun 2021 dengan UUPA**

Harmonisasi hukum menurut Moh. Hasan Wargakusumah adalah Kegiatan ilmiah untuk menuju proses pengharmonisasian tertulis yang mengacu baik pada nilai-nilai filosofis, sosiologis, ekonomis maupun yuridis (Suhartono, 2011). Harmonisasi hukum menurut Ana Silviana Dapat

dikatakan sebagai upaya atau proses penyesuaian asas dan sistem hukum agar terwujud kesederhanaan hukum, kepastian hukum dan keadilan (Silviana, 2019a). Proses pembentukan peraturan perundang-undangan haruslah melihat harmonisasi hukum agar tidak bertentangan dan tidak ada kejanggalan antara norma hukum sehingga terwujudlah peraturan perundang-undangan nasional yang selaras, harmonis, seimbang, serasi dan konsisten dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang baru.

Endang Sumiarni mengartikan sinkronisasi “Dengan melihat kesesuaian atau keselarasan peraturan perundang-undangan secara vertikal berdasarkan sistematisasi hukum positif yaitu antara perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah” (Sumiarni, 2013). Apabila tidak adanya sinkronisasi akan menimbulkan pertentangan dalam suatu pembentukan perundang-undangan yang baru. Sinkronisasi dalam penelitian ini digunakan untuk menyinkronkan dan melihat keserasian atau kelarasan antara peraturan perundang-undangan secara *vertical* yaitu undang-undang yang lebih tinggi berdasarkan sistem hukum positif dan mengkaji peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Sehingga perlu adanya asas berlakunya undang-undang asas “*lex superiori derogat legi inferiori*”, yang berarti secara hierarkis apabila terdapat perbedaan yang tidak sesuai antara peraturan perundang-undangan yang hirarkinya lebih rendah dengan peraturan perundang-undangan yang hirarkinya lebih tinggi, maka peraturan perundang-undangan yang hirarkinya lebih rendah yang seharusnya disisihkan.

Tujuan dari penelitian ini untuk melihat harmonisasi dan sinkronisasi antara suatu peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan yang lain secara *vertical* yaitu UUPA, UUCK, dan PP No 18 Tahun 2021 khususnya dalam hal tata cara pemberian jangka waktu HGB di atas HPL.

Pengaturan mengenai tata cara perpanjangan jangka waktu HGB di atas HPL diatur dalam Pasal 40 dan 41 PP No. 18 Tahun 2021. Dimana dijelaskan bahwa tata cara perpanjangan jangka waktu HGB diatas HPL berdasarkan Pasal 40 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang HGB apabila mendapat persetujuan dari pemegang HPL dan memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak.
- b. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.

- c. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang.
- d. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Pasal 41 ayat (1) menyatakan bahwa:

“Kesepakatan antara pemegang HGB dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut didaftarkan pada kantor pertanahan. Kemudian permohonan perpanjangan jangka waktu HGB dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan memanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu HGB”.

Permohonan pembaruan HGB diatur dalam Pasal 41 ayat (2) yang dimana berbunyi: “Permohonan pembaruan Hak Guna Bangunan diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan”.

Bagi Satuan Rumah Susun Hak guna bangunan dapat diberikan di atas Tanah diatur di Pasal 41 ayat (3) sebagai berikut:

- a. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara, dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapat sertifikat laik fungsi.
- b. Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak setelah mendapat sertifikat laik fungsi.

Dalam Pasal 41 ayat (4) menyatakan: “Dalam hal hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya”. Pendaftaran di Kantor Pertanahan guna perpanjangan atau pembaruan hak guna bangunan bersifat wajib.

Pengaturan mengenai tata cara perpanjangan jangka waktu juga diatur pula dalam UUCK Pasal 129 ayat (1), (2) dan (3) menjelaskan bahwa hak atas tanah diatas hak pengelolaan pada bank tanah dapat diberikan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Apabila jangka waktu HGB dia atas HPL sudah habis maka dapat diperpanjang dan dilakukan pembaruan apabila digunakan dan/atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.

Kedua peraturan tersebut jika dilihat kembali dari sudut pandang UUPA sebagai payung hukum pertanahan nasional terdapat ketidakselarasan. Khususnya mengenai tata cara perpanjangan dan peralihan jangka waktu HGB di atas HPL. PP No. 40 Tahun 1996 pada hakikatnya merupakan peraturan pelaksana dari UUPA sebelum dicabut dan digantikan dengan PP No. 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa tidak adanya ada penegasan bahwa Surat Keputusan (SK) dapat digunakan untuk perpanjangan dan pembaruan HGB diatas HPL. Akan tetapi dalam Pasal 129 ayat (3) UUCK dalam pengaturannya dapat menyatakan: “Bahwa SLF (Surat Laik Fungsi) yang telah diperoleh

pemegang HGB bidang tanah HGB diatas HPL siap untuk dioperasikan atau dimanfaatkan, dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan HGB.” Dapat dikatakan berdasarkan Pasal tersebut bahwa pemberian perpanjangan dan pembaruan HGB dapat dilakukan secara rapel walaupun tidak ada rumusnya secara jelas dalam undang-undang.

PP No. 18 Tahun 2021 sebagai peraturan pelaksana UUCK juga mengisyaratkan bahwa SLF dapat digunakan sebagai perpanjangan dan pembaruan HGB yang merujuk pada Pasal 41 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara, dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapat sertifikat laik fungsi.
- b. Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak setelah mendapat sertifikat laik fungsi.

Beberapa ketentuan tersebut dapat dikatakan bahwa tidak adanya sinkronisasi dan harmonisasi dalam PP No. 18 Tahun 2021 dengan UUPA, dimana dalam UUPA tata cara perpanjangan dan pembaruan HGB haruslah dilakukan secara bertahap dan sesuai persyaratan, tanahnya masih digunakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak dan haruslah memperoleh persetujuan dari pemegang HPL. Walaupun dalam ketentuan PP No. 18 Tahun 2021 juga menentukan hal yang sama pula tetapi ketentuan dari Pasal 41 ayat (3) khususnya untuk HGB bagi sarusun memungkinkan bahwa setelah diberikan SLF maka dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak.

#### **D. SIMPULAN**

Pengaturan mengenai jangka waktu HGB diatas HPL mengalami perubahan yang dulunya diatur dalam PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai namun pasca berlakunya PP No 18 Tahun 2021 maka pengaturan jangka waktu HGB diatas HPL diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 11 tentang Cipta Kerja, dan Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Kesesuaian pengaturan tata cara perpanjangan jangka waktu HGB diatas HPL PP No. 18 Tahun 2021 dengan UUPA dapat dikatakan belum adanya sinkronisasi dan harmonisasi, dimana dalam UUPA tata cara perpanjangan dan pembaruan HGB haruslah dilakukan secara bertahap dan sesuai persyaratan, tanahnya masih digunakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat,

dan tujuan pemberian hak dan haruslah memperoleh persetujuan dari pemegang HPL. Walaupun dalam ketentuan PP No. 18 Tahun 2021 juga menentukan hal yang sama pula tetapi ketentuan dari Pasal 41 ayat (3) khususnya untuk HGB bagi sarusun memungkinkan bahwa setelah diberikan SLF maka dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al'Indi, M. D., & Rahman, Tamsil. (2017). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Peralihan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Yang Tidak Diperpanjang Setelah Jangka Waktu Berakhir. *Novum: Jurnal Hukum*, Vol.4,(No.1), p.1-11.
- Amirrudin. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- EQ. (2020). HPL Diperpanjang Hingga 90 Tahun, Pengamat: Tak Ada Pengaruh Signifikan. retrieved from <https://www.propertybank.com/hpl-diperpanjang-hingga-90-tahun-pengamat-tak-ada-pengaruh-signifikan/>.
- Fadli, A. (2020). Pemerintah Pastikan Perpanjang HPL Tanah 90 Tahun. Retrieved from: <https://www.kompas.com/properti/read/2020/11/27/121443221/pemerintah-pastikan-perpanjangan-hpl-tanah-90-tahun?page=all>.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Pertanahan Indonesia Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Pertanahan, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, A. S. (2009). *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- KBBI. (2016). Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Retrieved from: <https://kbbi.web.id/>.
- Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bkati.
- Novianti. (2012). *Analisis Terhadap Pembuatan Perjanjian Kerja sama Internasional (Studi di Provinsi Bali)*. Jakarta: P3DI Setjen DPR Republik Indonesia dan Azza Grafika.
- Parlindungan, A. P. (1989). *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

- Saputra, M Rizqi., Khalid, Afif., & Hanafi. (2021). Status Hukum Pemegang Satuan Rumah Susun Setelah Berakhirnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan. Universitas Islam Kalimantan MAB.
- Silviana, A. (2019). Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Properti Bagi Orang Asing Di Indonesia Pada Era Masyarakat Ekonomi Asia (MEA). *Diponegoro Law Review*, Vol.4,(No.1), p.475-493.
- \_\_\_\_\_.(2019). Polemik Penundaan Pengesahan Rancangan Undang-Undang (RUU) Pertanahan. *Diponegoro Law Review*, Vol.4,(No.2), p.1-18.
- Sorodjo, I. (2014). *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan atas tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. Yogyakarta: Laksabang.
- Suhartono. (2011). *Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan Dalam Pelaksanaan Anggaran Belanja Negara*. Universita Indonesia.
- Sumiarni, E. (2013). *Metodologi Penelitian Hukum dan Statistik*. Yogyakarta.
- Suteki., & Taufani, Galang. (2020). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indoensia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.
- Wardhani, D. K. (2020). Disharmoni Antara Ruu Cipta Kerja Bab Pertanahan Dengan Prinsip-Prinsip UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Vol.6,(No.2), p.440-455.
- Watung, Cindy., Gosal, Vecky, & Tampi, Butje. (2021). Tinjauan Yuridis Mengenai Hak Guna Usaha Dengan Pemerintah Sebagai Pemilik Hak Pengelolaan. *Jurnal Lex Privatum*, Vol.IX,(No.1), p.46-53.
- Wonggo, Wira Wanza., Manoppo, Berlian., & Polontalo, Alsam. (2018). Pengaturan Hak Guna Bangunan Atas Pemberian Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Privatum*, Vol.6,(No.3), p.99-109.
- Yusuf, Maulana Syekh, Arba., & Sahnan. (2020). Eksistensi Hak Pengelolaan (HPL) dan Kewenangan Pelaksanaannya oleh Pemerintah Daerah. *Jurnal Education and development*, Vol.8,(No.3), p.938-943.