

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

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

Nama : Carrin Finrely

N.I.M : 217181017



PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2020

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama Peserta : Carrin Finrely

N.I.M : 217181017

Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

Judul Tesis:

Efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Persoalan Perpanjangan Masa Berlaku Hak Guna Bangunan.

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan Lulus dalam Sidang Ujian Tesis Tanggal 23 Juli 2020, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua : Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.
2. Pembimbing/Penguji I : Prof. Dr. Mella Ismelina F.R, S.H., M.Hum.
3. Penguji II : Prof. Dr. Jeane Neltje Sally, S.H., M.H., APU.

Jakarta, 24 Juli 2020

Pembimbing,



Prof. Dr. Mella Ismelina F.R, S.H., M.Hum.

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS UNTUK DIUJI

Nama Peserta : Carrin Finrely

N.I.M : 217181017

Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

JUDUL TESIS :

Efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Persoalan Perpanjangan Masa Berlaku Hak Guna Bangunan.

Secara substansi telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 08 Juli 2020

Pembimbing Tesis,



(Prof.Dr. Mella Ismelina FR, S.H., M.Hum)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas anugerah-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“Efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Persoalan Perpanjangan Masa Berlaku Hak Guna Bangunan.”** Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi strata dua di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Penulisan tesis ini tidak mungkin berhasil diselesaikan tanpa adanya bimbingan dan arahan dari berbagai pihak yang diberikan kepada penulis, untuk itu penulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F.R, S.H., M.Hum., selaku Dosen di Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara dan Dosen Pembimbing Tesis yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama proses penulisan tesis ini;
4. Segenap Dosen Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu kepada penulis dalam perkuliahan;
5. Seluruh staff dan karyawan Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah membantu penulis dalam perkuliahan;

6. Keluarga Penulis, kepada Papa, Mama, Koko Carsen, Adik Carvira dan Carfinsen, yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis;
7. Bapak Nurochman selaku Staff Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat yang telah memberikan tanggapan atas pertanyaan-pertanyaan yang diutarakan oleh penulis;
8. Bapak X selaku Notaris dan PPAT di Kota Administrasi Jakarta Utara yang telah memberikan tanggapan atas pertanyaan-pertanyaan yang diutarakan oleh penulis;
9. Bapak R selaku Pemegang Hak Guna Bangunan yang telah memberikan tanggapan atas pertanyaan-pertanyaan yang diutarakan oleh penulis;
10. Bapak Ardianto Reza Pamungkas selaku legal staff di salah satu perusahaan properti di Jakarta;
11. Teman-teman dari Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.

Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Magister Kenotariatan, penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum yang mengatur tentang pertanahan.

Jakarta, Juli 2020

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
ABSTRAK	vi
DAFTAR SINGKATAN.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
D. Kerangka Konseptual	8
E. Landasan Teori	12
F. Metode Penelitian	23
G. Sistematika Penulisan	26
BAB II : TEORI EFEKTIVITAS HUKUM, HAK-HAK ATAS TANAH, ASAS PREFERENSI HUKUM DAN TEORI HIERARKI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	
A. Teori Efektivitas Hukum	28
B. Hak-hak Atas Tanah.....	38
C. Asas Preferensi Hukum.....	43
D. Teori Hierarki Peraturan Perundang-undangan	51
BAB III : HAK GUNA BANGUNAN DAN DATA HASIL PENELITIAN	
A. HGB	54

1. Pengertian HGB	54
2. Ruang Lingkup HGB	56
3. Tanah yang dapat diberikan dengan HGB/Objek HGB.	56
4. Subjek pemegang HGB	59
5. Sifat dan ciri-ciri HGB	60
a. Sifat HGB	60
b. Ciri-ciri HGB	61
6. Peralihan HGB	62
7. Hapusnya HGB	66
8. Hak dan Kewajiban Pemegang HGB.....	68
9. Pemberian HGB	70
10. Persyaratan Pemberian HGB	73
11. Perpanjangan HGB	81
12. Pembaharuan HGB	83
B. Data Hasil Penelitian	86
1. Bapak Nurochman selaku Staff Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan di Kota Administratif Jakarta Barat	86
2. Bapak X selaku Notaris dan PPAT Jakarta Utara	92
3. Bapak Ardianto Reza Pamungkas selaku legal staff di salah satu perusahaan properti di Jakarta	92
4. Bapak R selaku Pemegang Hak Guna Bangunan	94

BAB IV : ANALISIS

- A. Efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Persoalan Perpanjangan Masa Berlaku Hak Guna Bangunan96
- B. Konsekuensi Hukum Terhadap Pelaksanaan Perpanjangan Yang Dilakukan Jika Tidak Sesuai Dengan Pasal 27 PP 40/1996127

BAB V : PENUTUP

- A. Kesimpulan148
- B. Saran150

DAFTAR PUSTAKA151

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

ABSTRAK

JUDUL TESIS : Efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Persoalan Perpanjangan Masa Berlaku Hak Guna Bangunan.

NAMA MAHASISWA : Carrin Finrely

NIM : 217181017

KATA KUNCI : Efektivitas, Perpanjangan, Masa, Berlaku, Hak Guna Bangunan

ISI ABSTRAK : Hak-hak atas tanah dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA. Hak-hak atas tanah tersebut terdapat penggolongan mengenai siapa saja yang berhak untuk menjadi pemegang hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jangka waktu Hak Guna Bangunan diberikan kepada pemegang hak untuk pertama kali dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Perpanjangan Hak Guna Bangunan tercantum dalam Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996 dapat diajukan oleh pemegang hak selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan dan dalam Pasal 41 Perkabtan 9/1999 dapat diajukan dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan. Berdasarkan asas *lex superior derogate legi inferiori* seharusnya pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dilakukan berdasarkan Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996. Permasalahan dalam tesis ini adalah bagaimana efektivitas Pasal 27 PP 40/1996 dalam persoalan perpanjangan masa berlaku Hak Guna Bangunan dan bagaimana konsekuensi hukum terhadap pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dilakukan jika tidak sesuai dengan Pasal 27 PP 40/1996. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian empirik dengan teknik pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan dan wawancara ke Kantor Pertanahan di Kota Administrasi Jakarta Pusat. Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah bahwa perpanjangan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan melebihi batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 27 PP 40/1996 dan dengan dikeluarkannya Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 500-049, tertanggal 6 Januari 2005 tentang Petunjuk Penerapan Beberapa Ketentuan Dalam Peraturan Pertanahan, maka dilakukan pengacuhan terhadap hierarki peraturan perundang-undangan sehingga pengajuan perpanjangan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan kapan saja oleh pemegang Hak Guna Bangunan sehingga Pasal 27 PP 40/1996 tidak efektif. Selain itu, tidak adanya konsekuensi hukum terhadap pelaksanaan perpanjangan yang dilakukan jika tidak sesuai dengan Pasal 27 PP 40/1996, hanya jika jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir pemegang hak dapat mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan setempat.