

## **BAB III**

### **PERMOHONAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH NEGARA BEKAS *EIGENDOM VERPONDING***

#### **3.1. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan**

##### **3.1.1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA, secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan pasal 40 UUPA, menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksud disini adalah PP No 40 tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai Pasal 38.<sup>61</sup>

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Selangkapnya bunyi Pasal 35 UUPA adalah :

- (1) Hak Guna Bangunan adalah untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) 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.
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan ke pihak lainnya.

Asal Tanah Hak Guna Bangunan, Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Hak Milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 PP No 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa

---

<sup>61</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 105

tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan atau Tanah Hak Milik.<sup>62</sup>

### **3.1.2. Subjek Hak Guna Bangunan**

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP No 40 Tahun 1996 adalah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

#### **3.1.2.1. Obyek Hak Guna Bangunan dan Terjadinya Hak Guna Bangunan**

Obyek Hak Guna Bangunan dan Terjadinya Hak Guna Bangunan

menurut Pasal 21 PP No 40 adalah :

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Hak Milik.

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu Hak Atas Tanah (Pasal 1 ayat (3), PP. No. 24 Tahun 1997).

Hak Pengelolaan adalah Hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. (Pasal 1 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 jo Pasal 1 ayat (1) (3) PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 jo Pasal 1 ayat (4) PP. No. 24 Tahun 1997).

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm. 106

Hak Milik adalah Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial (Pasal 20 ayat (1) UUPA).

### **3.1.3. Terjadinya Hak Guna Bangunan**

Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>63</sup>

#### **1. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara**

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian Hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya Hak Guna Bangunan ini diatur dalam pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.

Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah, sebagai tanda bukti Haknya diterbitkan sertifikat (Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996).

#### **2. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan**

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan PP No 4 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dan Prosedur terjadinya Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999.

---

<sup>63</sup>*Ibid.*, hlm. 107

Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996).

### 3. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku tanah (Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996). Bentuk Akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

#### **3.1.4. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan**

Jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 26 sampai dengan pasal 29 PP No 40 Tahun 1996. Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya ,yaitu:<sup>64</sup>

##### 1. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan ini diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan

---

<sup>64</sup> *Ibid.*, hlm. 108

jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
  - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
  - c. Tanah tersebut hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
  - d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.
2. Hak Guna Bangunan Atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan ini atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

### 3. Hak Guna Bangunan Atas Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan jangka waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbarui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan Akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

#### **3.1.5. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 40 tahun 1996, Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:<sup>65</sup>

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan ituhapus;
5. Menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dihapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
6. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Guna Bangunan tersebut.

---

<sup>65</sup> *Ibid.*, hlm. 109

### **3.1.6. Hak Pemegang Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan Pasal 32 PP No 40 tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berhak:<sup>66</sup>

1. Menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu;
2. Mendirikan dan mempunyai Bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
3. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan
4. Membebani dengan Hak Tanggungan.

### **3.1.7. Peralihan Pemegang Hak Guna Bangunan**

Peralihan Hak Guna Bangunan di atur dalam Pasal 34 PP No. 40 Tahun 1996, cara-cara peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karenakan:<sup>67</sup>

1. Jual Beli;
2. Tukar menukar;
3. Penyertaan dalam modal;
4. Secara hibah dan hibah wasiat;
5. Pewarisan yaitu:
  - a. pewarisan tanpa wasiat dan
  - b. pewarisan dengan wasiat.

### **3.1.8. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Hapusnya Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 40 UUPA, adalah:<sup>68</sup>

1. Jangka waktunya berakhir;

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, hlm. 110

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm. 111

<sup>68</sup> *Ibid.*, hlm. 112

2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Dicabut untuk kepentingan umum;
5. Ditelanlarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Hapusnya Hak Guna Bangunan lebih lanjut dijabarkan dalam pasal 35 PP

No 40 tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan adalah:

1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
  - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarinya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan;
  - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
  - c. Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Hak Guna Bangunan dicabut;

5. Ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

### **3.2. Tanah Negara Bekas *Eigendom Verponding***

#### **3.2.1. Hak *Eigendom* dan Prinsip Dasar Pengaturan Tanah Berdasar UUPA**

UUPA bermaksud mengindonesiakan kembali Hak Atas Tanah yang terdapat di Indonesia, di mana sewaktu berlaku BW dikenal Hak-hak Barat seperti *Eigendom*, *Opstal*, dan *Erfpacht*. Pasal 55 UUPA mengejawantahkan maksud tersebut sebagai berikut:<sup>69</sup>

- (1) “Hak-hak asing yang memuat ketentuan Konversi pasal I, II, III, IV, dan V dijadikan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu Hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.”
- (2) “Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlakukan oleh UU yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.”

Pasal 55 ayat (1) UUPA sebenarnya bertentangan dengan prinsip nasionalitas yang digariskan, demikian juga ayat (2), ada kekeliruan pembahasaan sebab, Pasal 30 dan 36 UUPA menyatakan bahwa suatu badan hukum mempunyai Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan jika badan hukum tersebut didirikan di Indonesia dan tunduk kepada hukum Indonesia.<sup>70</sup>

Pasal I Ketentuan Konversi, yang menyatakan:

---

<sup>69</sup> Elza Syarie, *Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG (Kepustakaan Populer Indonesia), Jakarta, 2014, hlm. 12

<sup>70</sup> *Ibid.*, hlm. 12

- (1) “Hak *Eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi Hak Milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yangtersebut dalam pasal 21.
- (2) “Hak *Eigendom* kepunyaan pemerintah negara asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi *Hak Pakai* tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.
- (3) “Hak *Eigendom* kepunyaan orang asing, seseorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak berlakunya undang-undang ini menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) “Jika Hak *Eigendom* tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan Hak Opstal atau Hak Erfpacht, maka Hak Opstal dan Hak Erfpacht itu sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), yang membebani Hak Milik yang bersangkutan selama sisa waktu Hak Opstal atau Hak Erfpacht tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (5) “Jika Hak *Eigendom* tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan Hak Opstal atau Hak Erfpacht, maka hubungan antara yang Hak *Eigendom* tersebut dan pemegang Hak-hak Opstal atau Hak Erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) “Hak-hak *hypotheek, servituut, vruchtgebruik* dan Hak-hak lain yang membebani Hak *Eigendom* tetap membebani Hak Milik dan Hak guna Bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang Hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut undang-undang ini.”<sup>71</sup>

Pasal 54 Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi :

“Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok, telah menyatakan menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok untuk yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut Pasal 21 ayat (1).”<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet. 10, Djambatan, Jakarta, 1991, hlm. 22

<sup>72</sup>*Ibid.*, hlm 20

### **3.2.2. Pengertian *Eigendom Verponding***

*Eigendom Verponding* merupakan salah satu produk hukum Pertanahan zaman penjajahan kolonial Belanda di Indonesia, untuk orang Warga Negara Indonesia, yang menyatakan kepemilikan atas tanah. Secara harfiah diartikan bahwa *Eigendom* adalah Hak Milik tetap atas tanah dan *Verponding* adalah surat tagihan pajak atas tanah atau tanah dan bangunan dimaksud, saat ini *Verponding* tersebut berubah menjadi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB). Sedangkan *Eigendom* diharuskan dikonversi menjadi jenis Hak atas tanah seperti di atur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Setelah Kemerdekaan pengakuan Hak kepemilikan tanah kemudian diatur dalam UUPA.

Hak *Eigendom* suatu Hak barat atas tanah Indonesia termasuk dalam Hak-hak yang gugur atau dikonversi melalui UUPA. UUPA menentukan bahwa batas Konversi adalah per 24 September 1980. Artinya, Pemilik Hak diberi waktu 20 tahun untuk mengurus konversi tersebut. Apabila tanah tersebut tidak dikonversi, tanah Hak *Eigendom* menjadi tanah yang kembali dikuasai Negara.<sup>73</sup>

### **3.2.3. Pengertian Konversi**

Konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA, atau dengan kata lain peralihan, perubahan (*omzetting*) dari suatu Hak kepada suatu Hak lain. Pengertian konversi ini dalam hukum pada asasnya adalah merupakan perubahan atau penyesuaian atau bisa dikatakan penggantian yang bertujuan untuk

---

<sup>73</sup> Elza Syarief, *op.cit.*, hlm. 3

penyeragaman atau unifikasi hukum. Dengan kata lain konversi ini bertujuan mengadakan konstruksi ulang pengaturan hak atas tanah yang diatur oleh hukum sebelumnya diubah disesuaikan dengan hukum yang baru.<sup>74</sup>

Apabila kita cermati arti konversi di atas, bahwa ada suatu peralihan atau perubahan dari hak-hak atas tanah tertentu kepada hak-hak atas tanah yang lain, yaitu perubahan hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut UUPA. Perlu dijelaskan bahwa “Hak lama” secara yuridis di sini adalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, sedangkan hak baru, hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, khususnya Pasal 16 ayat (1), antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

### **3.2.4. Unsur, Ciri dan Sifat dari Hak *Eigendom***

Unsur, ciri dan sifat dari Hak *Eigendom* adalah:<sup>75</sup>

1. Revindikasi, hak untuk menuntut tanah di pengadilan dari gangguan atau campur tangan pihak ketiga dalam hal perhubungan hukum antara pemilik dan tanahnya;
2. Hak yang sempurna, lebih sempurna daripada hak-hak kebendaan lainnya;
3. Hak induk, hak yang merupakan induk dari hak-hak kebendaan lainnya;
4. Hak atas benda kepunyaan sendiri adalah hak yang dilekatkan diatas kebendaan, sedangkan hak-hak kebendaan yang lainnya, merupakan hak kebendaan kepunyaan orang lain.

---

<sup>74</sup> A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm. 1

<sup>75</sup> Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas tanah Bagi Bangsa Indonesia, Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, 2006, hlm. 231

5. Kekuasaan untuk mengenyam kenikmatan (genot), yaitu memungut hasil, memakai, memelihara, menghancurkan, memusnahkan atau pada umumnya melakukan perbuatan yang bersifat materiil belaka;
6. Kekuasaan untuk menguasai (mempergunakan), yaitu kekuasaan untuk menyerah lepaskan (menjual, memberikan, menukarkan).

### **3.2.5. Pemberian Hak Atas Tanah Hak *Eigendom***

Pemberlakuan UUPA mengkonversi Hak kepemilikan kebendaan yang diatur dalam Buku II *Burgerlijk Wetboek* atau KUHPerdata. Ketentuan konversi ini diatur dalam Pasal I ayat (1) dan (3) Buku Kedua UUPA yang berbunyi,

- (1) “Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi Hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.
- (3) “Hak *eigendom* kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai dimaksud dalam Pasal 21ayat (2) sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi Hak guna Bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1), dengan jangka waktu 20 tahun.”

**PRO PATRIA**

Konversi Hak *Eigendom* di atas ditentukan oleh kewarganegaraan yang disandang pemilik hak pada 24 September 1960. Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa Hak *Eigendom* orang-orang yang telah berkewarganegaraan tunggal pada 24 September 1960 dikonversi menjadi Hak Milik dan wajib didaftarkan dalam tempo 6 (enam) bulan sejak 24 September 1960 kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, sedangkan warga negara Indonesia yang berasal dari keturunan asing harus membuktikan tanda kewarganegaraan Indonesia tersebut menurut Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun

1959, Pasal IV Peraturan Penutup Undang-Undang No. 62 Tahun 1956, atau bukti lainnya.<sup>76</sup>

Pasal 1 ayat (3) Buku Kedua UUPA tentang Ketentuan Konversi yang menyatakan bahwa tanah Hak *Eigendom* milik orang asing dapat dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan untuk masa 20 (dua puluh) tahun seolah-olah bertentangan dengan asas nasionalitas, namun itu sebenarnya aturan yang masih sepotong ketentuan tersebut harus dibaca dalam satu kesatuan dengan Surat Edaran Menteri Agraria No.KA 40/27/25 tertanggal 4 Juli 1961 yang ditujukan kepada Ikatan Notaris Indonesia di Jakarta. Surat Edaran Menteri Agraria tersebut menyebutkan bahwa orang asing tersebut harus mengalihkan Hak Guna Bangunan itu kepada Warga Negara Indonesia sebelum 24 September 1960.

Sejak UUPA berlaku, Hak Atas Tanah Bekas Hak *Eigendom* yang tidak dikonversi dan tidak dialihkan kepada pihak ketiga gugur dan tanah tersebut kembali dikuasai oleh Negara. Negara secara sepahak menyatakan bahwa tanah tersebut kembali ia dikuasai dan negara bebas menyerahkan Hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan permohonan dari yang berkepentingan.<sup>77</sup>

Prosedur pemberian Hak atas tanah yang dikuasai negara diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Pemberian Hak atas tanah meliputi “pemberian, perpanjangan jangka waktu, dan pembaharuan Hak atas tanah”. Hal ini disebutkan dalam Bab I Pasal 1 poin nomor 5 peraturan menteri

---

<sup>76</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang*, Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm. 247

<sup>77</sup> A.P. Parlindungan., *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung, 2001, hlm. 6

tersebut. Di samping itu pemerintah mengeluarkan kebijakan atas tanah asal konversi Hak-hak Barat. Adalah Keppres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat. Keppres ini antara lain memberi prioritas bagi rakyat yang menduduki atau yang telah menduduki dan menjadikan suatu wilayah perkampungan untuk mengajukan Hak atas tanah bekas Hak Barat tersebut.<sup>78</sup>

Ketentuan permohonan dan pemberian Hak baru atas tanah asal konversi Hak Barat diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 3 Tahun 1979. BAB I Ketentuan Umum PMDN tersebut menyatakan:

#### Pasal 1

Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya Hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 dan Peraturan ini.

#### Pasal 3

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah asal konversi Hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan Hak Baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan ini.
- (2) Permohonan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980.

#### Pasal 5

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan ini berlaku juga bagi Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah asal konversi Hak Barat yang berakhir sebelum tanggal 24 September 1980, dan sampai saat berlakunya peraturan ini belum diselesaikan.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> Boedi Harsono, *Hukum ... op.cit.*, hlm. 145  
<sup>79</sup> *Ibid.*, hlm. 147

Pemohon yang ingin mendapatkan Hak Atas Tanah Bekas Hak *Eigendom* diwajibkan melakukan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Tujuannya, untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sistem publikasi sertifikat tanah yang dianut adalah sistem negatif, yang tetap memuat unsur positif berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Sebab, Pasal 32 PP No. 24 tersebut menyatakan bahwa sertifikat sudah tidak dapat diganggu gugat setelah lima (5) tahun.

Pembuktian dan pembukuan Hak Atas Tanah diatur dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berbunyi:

Untuk keperluan pendaftaran Hak:

1. Hak Atas Tanah baru dibuktikan dengan:
  - a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan;
  - b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
2. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
3. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
5. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> A.P Parlindungan., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 102

Pembuktian Hak lama diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24

Tahun 1997 yang berbunyi:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, Hak Atas Tanah berasal darikonversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
  - a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
  - b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa/Kelurahan yang bersangkutan <sup>81</sup> ataupun pihak lainnya.

Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan

bawa bukti kepemilikan pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang Hak pada waktu berlaku Undang-Undang Pokok Agraria dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Penjelasan Atas Pasal 24 PP No. 24 tersebut menyatakan bahwa alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan adalah:

1. *Grosse Akta Hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan bahwa Hak *Eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik; atau

---

<sup>81</sup> *Ibid.*, hlm. 104

2. *Grosse akta Hak Eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad 1934-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
3. Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
4. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1959; atau
5. Surat keputusan pemberian Hak Milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut dalamnya; atau
6. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuh tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
7. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
8. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1977; atau
9. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
10. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah; atau

11. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961; atau
12. Surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
13. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.<sup>82</sup>

Apabila bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan ketentuan yang memberikan jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Bila demikian, pembukuan hak dapat dilakukan bukan berdasarkan bukti kepemilikan melainkan berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

---

<sup>82</sup>J. Andy Hartanto, *op.cit.*, hlm. 31

1. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (duapuluhan) tahun atau lebih secara berturut-turut;
2. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama ini tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
3. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
4. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;
5. Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
6. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.<sup>83</sup>

Setelah proses pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah selesai berdasarkan Pasal 28 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pembukuan tanah sebagai alat bukti dan berita acara pengesahan sesuai Pasal 30 (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap serta tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuan dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Jadi salah satu tujuan pendaftaran adalah untuk mengumpulkan dan menyampaikan informasi mengenai bidang-bidang tanah, oleh karena itu data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dinilai cukup untuk dibukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data tersebut. Kemudian berdasarkan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sertifikat dapat diterbitkan untuk kepentingan

---

<sup>83</sup> Elza Syarief, *op. cit.*, hlm. 49

pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.<sup>84</sup>

### **3.3. Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara**

#### **Bekas *Eigendom Verponding***

Sejak UUPA berlaku, Hak Atas Tanah Bekas Hak *Eigendom* yang tidak dikonversi dan tidak dialihkan kepada pihak ketiga gugur dan tanah tersebut kembali dikuasai oleh Negara. Negara secara sepihak menyatakan bahwa tanah tersebut kembali dikuasai dan Negara bebas menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan permohonan dari yang berkepentingan.<sup>85</sup>

Prosedur pemberian hak atas tanah yang dikuasai Negara diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Pemberian Hak Atas Tanah meliputi “pemberian, perpanjangan jangka waktu, dan pembaharuan Hak Atas Tanah”. Hal ini disebutkan dalam Bab I Pasal 1 poin nomor 5 Peraturan Menteri tersebut. Di samping itu pemerintah mengeluarkan kebijakan atas tanah asal konversi Hak-hak Barat. Adalah Keppres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat. Keppres ini antara lain memberi prioritas bagi rakyat

---

<sup>84</sup> *Ibid.*, hlm. 49

<sup>85</sup> *Ibid.*, hlm. 44

yang menduduki atau yang telah menduduki dan menjadikan suatu wilayah perkampungan, untuk mengajukan Hak Atas Tanah Bekas Hak Barat tersebut.<sup>86</sup>

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu objek dari pendaftaran tanah sehingga pemberian, peralihan, pembebanan dan hapusnya Hak Guna Bangunan harus didaftarkan. Hal ini ditetapkan dalam pasal 38 ayat (1) UUPA Pasal 23 ayat (1), Pasal 27 ayat (2), dan pasal 34 ayat (2) Peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996. Pasal 38 ayat (1) UUPA menentukan bahwa:

“Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya Hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menentukan bahwa pemberian Hak Guna Bangunan, yang diatur dalam Pasal 23 ayat (1), perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam pasal 27 ayat (2), serta peralihan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam pasal 34 ayat (2), wajib dicatat dalam Buku tanah pada kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian, peralihan dan hapusnya Hak Guna Bangunan, bertujuan agar terwujudnya tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu memberikan kepastian hukum.

Terjadinya Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 37 UUPA jo Pasal 22 PP No. 40 tahun 1996. Berdasarkan Pasal 37 UUPA ditentukan terjadinya Hak Guna Bangunan. Ditentukan bahwa:

---

<sup>86</sup> *Ibid.*, hlm. 43

Hak Guna Bangunan terjadi:

1. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena Penetapan Pemerintah;
2. Mengenai Tanah Hak Milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.”

Berdasarkan Pasal 37 UUPA Hak Guna Bangunan terjadi karena:

1. Penetapan pemerintah apabila tanah yang dikuasai adalah tanah Negara.
2. Perjanjian otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu apabila mengenai tanah milik.

Kemudian dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ditentukan bahwa terjadinya Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara dan di atas tanah hak pengelolaan. Pasal tersebut menentukan bahwa:

1. Hak guna bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.
3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian hak guna bangunan atas tanah Negara dan atas tanah hak pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Mengenai terjadinya hak guna bangunan di atas tanah hak milik diatur juga dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menentukan bahwa:

“Hak guna bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa tanah yang dikuasai oleh Negara dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah atau suatu badan hukum dengan adanya permohonan yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan oleh pemegang haknya. Hak Guna Bangunan terjadi kerena penetapan pemerintah/Negara jika tanah tersebut dikuasai oleh Negara dan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan jika hak guna bangunan tersebut di atas tanah hak pengelolaan. Hal ini sesuai dengan maksud pelimpahan wewenang melalui pemberian hak pengelolaan maka pemberian hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan dilakukan oleh Menteri kepada calon pemegang hak yang ditunjuk oleh pemegang hak guna bangunan. Bagi tanah yang dikuasai perseorangan maka hak guna bangunan terjadi karena perjanjian antara pemilik tanah dengan pihak yang mengajukan hak guna bangunan tersebut yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Dalam pasal 35 ayat (1) UUPA jo Pasal 1 angka 1 Peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 diatur mengenai pengertian Hak Guna Bangunan. Pasal 35 ayat (1) UUPA menentukan bahwa:

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

Tidak seperti halnya dengan Hak Milik yang haknya adalah terpenuh diantara hak-hak atas tanah.<sup>87</sup> Setelah jangka waktunya berakhir Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang lagi paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan. Hal tersebut ditentukan dalam pasal 35 ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa:

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

Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996, menentukan bahwa pemberian Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Pasal 23 ayat (1), perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam pasal 27 ayat (2) serta peralihan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Pasal 34 ayat (2), wajib dicatat dalam buku tanah pada kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian, peralihan dan hapusnya Hak Guna Bangunan bertujuan agar terwujudnya tujuan pendaftaran

---

<sup>87</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2001, hlm. 21

tanah sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu memberikan kepastian hukum.

Dalam beberapa ketentuan tersebut berkaitan dengan permohonan pemberian perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan telah diatur secara terperinci. Akan tetapi dalam kasus yang terjadi dan dialami oleh Soekartiko Tandyadjaja (Pemegang Hak) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 426/Kepanjen, telah mengajukan perpanjangan atas Hak Guna Bangunannya, tanggal 15-11-2007 ( limabelas Nopember duaribu tujuh) yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang tanggal 01-04-2008 (satu April duaribu delapan) sampai saat ini masih tercatat dalam Surat Deputi Pengkajian dan Penanganan Sengketa Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 12 Agustus 2008 Nomor: 2735-630.1.DV. Hingga saat ini belum dapat diproses karena terhadap pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut oleh Kepala Kepolisian Resort Jombang telah diajukan pemblokiran dengan alasan tanah dan bangunan Poliklinik/BKIA telah dikuasai dan dimiliki oleh Kepolisian Resort Jombang lebih dari 20 tahun berturut-turut. Padahal pada dasarnya Institusi Kepolisian menyewa sesuai dengan Surat Keputusan tertanggal 9 Mei 1959 No.083//3P/Org.

Sepanjang tanah dan bangunan yang ada diatasnya oleh pemilik pemegang hak belum dialihkan kepada pihak lain, maka permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 426/ Kepanjen dapat diproses sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.