

ABSTRAK

Pada perkembangannya perihal batas waktu masa berlaku HGB telah di atur secara jelas di dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Yaitu selama 30 tahun dan dapat diajukan kembali selama 20 tahun. Hal tersebut juga berlaku bagi HGB di atas HPL, namun dengan adanya ketentuan di dalam Pasal 29 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, masa berlaku HGB di atas HPL hanya berlaku selama lima tahun. Ketidak pastian hukum akibat disharmonisasi antara Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 29 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 jelas telah merugikan para pemegang HGB di atas tanah HPL. Adapun tujuan dari penelitian disertasi ini ialah menganalisis pelaksanaan pengaturan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan saat ini; menganalisis Kelemahan-kelemahan apasajakah yang terdapat pada pelaksanaan pengaturan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan saat ini; merekonstruksi pengaturan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang berbasis kemanfaatan dan keadilan bermartabat. Adapun jenis penelitian dalam disertasi ini ialah yuridis sosiologis. Berdasarkan penelitian yang dilakukan ditemukan fakta bahwa ketentuan Pasal 29 ayat (3) PP No. 27 Tahun 2014 telah mengakibatkan ketidakadilan bagi pemegang HGB di atas tanah HPL. Hal ini dikarenakan lama waktu pemberlakuan HGB di atas tanah HPL sebagaimana dimaksud Pasal 29 ayat (3) No. 27 Tahun 2014 bertentangan dengan Pasal 35 UUPA yang mengakibatkan ketidak pastian dan ketidakadilan hukum bagi pemegang HGB di atas tanah HPL. Adapun kelemahan-kelemahan dalam Pasal 29 ayat (3) PP No. 27 Tahun 2014 yaitu kelemahan dari aspek peraturan yaitu berupa disharmonisasi Pasal 29 ayat (3) Pasal 29 ayat (3) PP No. 27 Tahun 2014 dengan Pasal 35 UUPA serta Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, sehingga mengakibatkan juga disharmonisasi antara Pasal 29 ayat (3) Pasal 29 ayat (3) PP No. 27 Tahun 2014 dengan UUD NRI Tahun 1945 serta Pancasila. Kelemahan dari aspek sosiologis yaitu adanya paradigma corong undang-undang oleh birokrat pelaksana ketentuan terkait Pasal 29 ayat (3) PP No. 27 Tahun 2014 sehingga mengakibatkan ketidakadilan juga bagi masyarakat, pada aspek kultur masyarakat kelemahan berupa tidak cukupnya informasi terkait adanya dualisme penetapan jangka waktu HGB di atas tanah HPL, sehingga membuat masyarakat semakin tidak memiliki perlindungan hukum yang adil. Sehingga perlu dilakukan rekonstruksi pada ketentuan Pasal 29 ayat (3) PP No. 27 Tahun 2014 yang menjadi berbunyi "Lama pemberlakuan HGB di atas Tanah HPL sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu selama 30 tahun yang hanya dapat diperpanjang selama 20 tahun

dengan syarat bahwa pemerintah menyetujui hal tersebut, sehingga setelah 50 tahun HGB tidak dapat diperpanjang dan secara otomatis HGB yang dimiliki oleh kebanyakan pemilik properti di atas tanah HPL juga tidak dapat diperpanjang setelah HGB dinyatakan tidak dapat diperpanjang kembali”.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Keadilan, Kemanfaatan, Pengaturan, Perpanjangan, Rekonstruksi.