

**KEPASTIAN HUKUM HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK
PENGELOLAAN PEMERINTAH KABUPATEN KLATEN**

SULISTIYONO

NPM : 17111021

ABSTRACT

The results of the study show that the legal certainty of building rights over the management rights of the Klaten Regency Government, namely the Land of Land Use Rights on the land of Management Rights which are controlled by the Regional Government of Klaten Regency Right to Build according to the Minister of Home Affairs Decree Number: 511.2-1106 concerning Endorsement Decree of the Head of the Level II Regional Head of Klaten Number: 051/1493/1991 concerning the Cooperation Agreement for the Place of Business in the Construction of the All-Terrain (Plasa) Court of Klaten. And Addendum to Collaborative Agreement for Businesses in the Framework of Construction of the Klaten Multipurpose Base (Plaza) for 25 years ending on April 22, 2018, Building Utilization Rights on Management Rights also become deleted because the Regional Government of Klaten Regency in its Cooperation Agreement does not give space to third parties to extend or renew their rights. Authority of the Right to Build Building Rights on Klaten Regency Government Management Rights that HGB holders who no longer fulfill the conditions as mentioned above, within one year must release or transfer their rights to other parties who fulfill the requirements, if not implemented, the HGB delete because of law. The authority of building usufructuary rights over the management rights of Klaten district government is the period, extension and renewal for buildings, rights and obligations of building rights holders, imposition of building rights, transfer of building rights regulated in Article 35 PP No. 40 of 1996, abolition of rights the use of the building on the management and extension rights and renewal of building use rights in the land of management rights

Keywords: Legal Certainty, Building Use Rights, Management

PENDAHULUAN

Hak Guna bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Ketentuan mengenai

tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna bangunan atas tanah Negara atau atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Sebagai bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah.

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 jis 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.

Menurut Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Sedangkan berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, antara lain berupa perencanaan dan peruntukan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

Perjanjian antara Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten sebagai pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga tersebut tidak mengatur bagaimana kedudukan pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (pihak ketiga) yang sudah diperjanjikan setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan habis.

Keadaan tersebut menimbulkan permasalahan, antara lain para pihak sudah terikat dengan hak dan kewajiban sesuai perjanjian yang disepakati untuk jangka waktu yang lama. Kemudian pihak ketiga dan dimungkinkan pihak lain sebagai pemegang Hak guna Bangunan tersebut sudah mengeluarkan investasi untuk membeli bangunan berikut fasilitas lainnya, dan menguasai tanah serta bangunan tersebut secara masif.

PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kepastian hukum hak guna bangunan di atas hak pengelolaan pemerintah kabupaten Klaten?
2. Bagaimana kewenangan pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten ?

TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui kepastian hukum hak guna bangunan di atas hak pengelolaan pemerintah kabupaten Klaten
2. Untuk mengetahui kewenangan pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian non-doktrinal atau penelitian empiris, dengan menggunakan konsep hukum yang kelima yaitu hukum sebagai makna simbolik para pelaku social sebagaimana tampak dalam interaksi antar mereka. Konsep hukum ini menggunakan metode penelitian social atau non doktrial dengan pendekatan interaksional atau mikro dengan analisis kualitatif.

Penelitian yang bersifat *Deskriptif*. Penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin mengenai manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Penelitian *Deskriptif* bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau

untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain di dalam masyarakat.

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

1. Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 511.2-1106 tentang Pengesahan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Klaten Nomor : 051/1493/1991 Tentang Perjanjian Kerjasama Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pelataran serba Ada (Plasa) Klaten. Dan berdasarkan Adendum Surat Perjanjian Kerjasama Bagi Tempat usaha Dalam Rangka Pembangunan Pelataran Serba Ada (Plaza) Klaten mengenai Jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut dihitung oleh Kantor Pertanahan dimulai sejak dikeluarkan sertipikat Hak Pengelolaan Nomor : 028/SK/IGPS/XI/1995 yang dikuasai oleh pihak kesatu yaitu tanggal 22 April 2018. Bila mengacu pada perjanjian kerjasama maka seharusnya jangka waktu Hak Guna Bangunan dihitung 25 tahun sejak diterbitkannya keputusan pemberian Hak Guna Bangunan kepada pihak ketiga. Walaupun dalam Pasal 35 ayat (1), (2) UUPA jangka waktu Hak Guna Bangunan ditetapkan paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Sehingga yang terjadi seolah-olah Hak Guna Bangunan yang diperoleh pihak ketiga berasal dari pemecahan/pemisahan sebagian Hak Guna Bangunan milik Pemerintah

Kabupaten Semarang, yang .jangka waktu berakhirnya hak mengikuti jangka waktu sertipikat induknya. Sedangkan hak yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Klaten sebagai dasar pemberian Hak Guna Bangunan kepada Pihak Ketiga adalah Hak Pengelolaan dengan jangka waktu selama masih dipergunakan untuk komplek pertokoan dan pusat perbelanjaan, bukan Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu 25 tahun dan berakhir tanggal 22 April 2018.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan adanya sertipikat maka seseorang memperoleh perlindungan hukum atas kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah. Perlindungan hukum kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan oleh peraturan perundang-undangan dan perjanjian kerjasama hanya selama jangka waktu Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan belum berakhir.

Pemegang Hak Guna Bangunan tidak dapat diganggu gugat ataupun dituntut oleh pihak lain yang merasa ikut memiliki hak atas Hak Guna Bangunan tersebut. Walaupun masih tetap ada pembatasan yaitu untuk mengalihkan hak tersebut pada pihak lain dan membebaninya harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak kesatu sebagai pemegang Hak Pengelolaan. Sedangkan untuk memperoleh ijin ataupun persetujuan

tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan dengan pemegang hak yaitu Pemerintah Daerah untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak ataupun pembebanan hak atas tanah sangatlah sulit, bahkan tidak mungkin. Karena dari perjanjian kerjasama memang peluang untuk memperpanjang hak maupun memperbarui hak sama sekali tidak ada. Sehingga pemegang Hak Guna Bangunan hanya memegang sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai alat bukti kepemilikan tanpa bisa melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah yang dimilikinya serta tidak mendapat perlindungan hukum apapun tentang perpanjangan hak ataupun pembaruan haknya apabila jangka waktu haknya telah habis.

Permasalahan yang terjadi ketika berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Nomor 028/SK/IGPS/XI/1995 bersumber dari perjanjian awal sebagai dasar pemberian hak yaitu perjanjian kerjasama dan juga kurangnya pemahaman tentang pengertian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, oleh karena itu hal-hal yang diperlukan adalah :

- a. Dalam pembuatan perjanjian sebagai dasar dalam pemberian Hak Guna Bangunan, tentang kewenangan dari pihak ketiga selaku pemegang Hak Guna Bangunan hendaklah lebih jelas dan tegas.
- b. Pihak ketiga hendaknya dapat mengetahui juga isi dari perjanjian tersebut, sehingga dapat memahami wewenangnya sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

- c. Adanya jaminan kepastian bahwa pihak ketiga dapat memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak dan pembebanan hak.
- d. Apabila dalam perjanjian tersebut memuat tentang jangka waktu kerjasama, hendaknya dipisahkan dengan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan.
- e. Untuk menghindari adanya pemberian hak dan jangka waktu berakhirnya hak yang berbeda-beda, hendaknya dalam pengajuan permohonan hak dilakukan dalam waktu yang bersamaan.

2. Kewenangan Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemberintah Kabupaten Klaten

Pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana tersebut di atas, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat, apabila tidak dilaksanakan, HGB tersebut hapus karena hukum.

1. Jangka Waktu, Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan

Jangka waktu yang diberikan untuk status Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA adalah 30 tahun. Dan dalam Pasal 35 ayat (2) disebutkan bahwa :

“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.”

Perpanjangan jangka waktu tersebut diajukan 2 tahun sebelum haknya berakhir. Bila jangka waktu pemberian dan masa perpanjangannya telah berakhir, maka pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB atas tanah yang sama. Syarat perpanjangan dan pembaharuan HGB menurut Pasal 26 PP No 40 tahun 1999 adalah:

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:
 - 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; dan
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.
 - d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

2. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

a. Hak dari pemegang HGB yaitu:

- 1) Berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGB selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya; serta
- 2) Untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan
- 3) Membebaninya (Salim HS, 2005:132).

b. Kewajiban pemegang HGB bila disimpulkan dari PP Nomor 40

Tahun 1996, yaitu:

- 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 di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah HGB itu hapus;
- 5) Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- 6) Jika tanah HGB karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau sebidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang HGB wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung.

3. Pembebanan Hak Guna Bangunan

HGB dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan yang membebani HGB tersebut

akan menjadi hapus apabila HGB tersebut hapus. HGB di atas tanah Hak Milik maupun di atas Hak Pengelolaan dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan. Tenggang waktu yang diberikan untuk tanah HGB diatas tanah Hak Milik maupun tanah Hak Pengelolaan adalah maksimal waktu sesuai dengan masa berlakunya HGB tersebut.

4. Peralihan Hak Guna Bangunan

Pasal 34 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan HGB ini dapat terjadi karena:

- a. Jual Beli
- b. Tukar menukar
- c. Penyertaan dalam modal
- d. Hibah
- e. Pewarisan.

Khusus untuk peralihan HGB di atas tanah Hak Milik atau Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

5. Hapusnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan

Ada beberapa hal yang mengakibatkan HGB hapus yaitu:

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan.

- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang/pemegang hak Pengelolaan/pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
- 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak;
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Milik atau Hak Pengelolaan;
 - 3) Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan Undang- Undang Nomor 20 Tahun 1961.
- e. Tanah tersebut ditelantarkan dalam arti sama sekali tidak dimanfaatkan.
- f. Tanahnya musnah karena suatu keadaan di luar dugaan dan kemampuan manusia atau dalam hukum disebut Overmacht/Forcemajeur.
- g. Pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat-syarat mengenai subjek HGB (Benny Bosu, 1997:50).

Konsekuensi yuridis terhadap hapusnya HGB diatur lebih lanjut sebagai berikut:

- a. Hapusnya HGB atas tanah negara , mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Apabila HGB hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hapusnya HGB. Namun, apabila bangunan, tanaman, dan benda-benda yang ada di atasnya diperlukan oleh pemerintah, maka kepada pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
- b. Hapusnya HGB atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan; dan
- c. Hapusnya HGB atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

6. Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 028/SK/IGPS/XI/1995

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 511.2-1106 tentang Pengesahan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Klaten Nomor : 051/1493/1991 Tentang Perjanjian Kerjasama Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pelataran serba Ada (Plasa) Klaten. Dan berdasarkan Adendum Surat Perjanjian Kerjasama Bagi Tempat usaha Dalam Rangka Pembangunan Pelataran Serba Ada

(Plaza) Klaten, dijelaskan dalam Pasal 4 Perjanjian Kerjasama Pembangunan Pusat Perbelanjaan Klaten antara Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten dengan PT. Inti Griya Prima Sakti Klaten disebutkan bahwa kepada pihak ketiga diberikan Hak Guna Bangunan selama 25 tahun di atas HPL atas nama Pemerintah Kabupaten Dati II Klaten terhitung sejak dikeluarkannya keputusan tentang Hak Guna Bangunan tersebut. Dalam perjanjian ini tidak memuat klausul mengenai kemungkinan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 26 ayat (2) disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Tetapi sebagaimana ternyata dalam Pasal 4 bahwa setelah masa 25 tahun habis, hak atas tanah kembali pada pihak kesatu dan bangunan sepenuhnya menjadi milik pihak kesatu. Jadi dapat ditafsirkan bahwa pihak kesatu tidak menginginkan perpanjangan, pembaharuan maupun peningkatan atas hak atas tanah tersebut.

Walaupun PP Nomor 40 Tahun 1996 membuka kemungkinan untuk perpanjangan atau pembaharuan hak, namun tetap dengan syarat harus ada persetujuan dari pihak kesatu. Bila pihak kesatu setuju maka perpanjangan atau pembaharuan akan dikabulkan oleh Kantor Pertanahan atau merujuk pada perjanjian yang dibuat oleh pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga atau dengan perusahaan swasta

selaku pihak kedua. Bila dalam perjanjian tidak ada klausul perpanjangan atau pembaharuan hak maka pihak ketiga tidak dapat memperpanjang atau memperbaharunya. \Konsekuensi yang didapat pihak ketiga adalah Hak Guna Bangunannya hapus dan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 30 huruf d dan e PP Nomor 40 Tahun 1996 pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada pemegang Hak Pengelolaan sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus serta menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

KESIMPULAN

1. Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten

Perlindungan hukum yang diberikan oleh perundangan dan perjanjian kerjasama hanya ada pada saat jangka waktu Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan belum berakhir. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 PP Nomor 40 Tahun 1996 bahwa :
“Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.” Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam

Negeri Nomor : 511.2-1106 tentang Pengesahan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Klaten Nomor : 051/1493/1991 Tentang Perjanjian Kerjasama Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pelataran serba Ada (Plasa) Klaten. Dan berdasarkan Adendum Surat Perjanjian Kerjasama Bagi Tempat usaha Dalam Rangka Pembangunan Pelataran Serba Ada (Plaza) Klaten. Tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut berakhir pada tanggal 22 April 2018, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaannya juga menjadi hapus karena Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten dalam Perjanjian Kerjasamanya tidak memberi ruang kepada pihak ketiga untuk memperpanjang atau memperbaharui haknya.

2. Kewenangan Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemberintah Kabupaten Klaten

Pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana tersebut di atas, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat, apabila tidak dilaksanakan, HGB tersebut hapus karena hukum. Kewenangan pemegang hak guna bangunan di atas hak pengelolaan pemberintah kabupaten Klaten, meliputi:

- a. Jangka waktu, perpanjangan dan pembaharuan guna bangunan diatur Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA.
- b. Hak dan kewajiban pemegang hak guna bangunan

- c. Pembebanan hak guna bangunan
- d. Peralihan hak guna bangunan diatur Pasal 35 PP Nomor 40 Tahun 1996.
- e. Hapusnya hak guna bangunan di atas hak pengelolaan
- f. Perpanjangan dan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan

SARAN

1. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten nanti bila ingin membuat lagi perjanjian penyerahan sebagian tanah hak Pengelolaannya kepada pihak ketiga harus lebih rinci lagi dengan mencantumkan ketentuan untuk permohonan ijin bila ingin melakukan sebuah perbuatan hukum atas tanah tersebut.
2. Agar dapat dibuat peraturan perundangan yang khusus mengenai Hak Pengelolaan sehingga bisa menjadi pedoman bagi para pihak yang berkepentingan memanfaatkan tanah tersebut.
3. Pihak-pihak yang merasa dirugikan akibat tiadanya informasi tentang hak untuk perpanjangan ataupun pembaharuan hak dapat mengajukan tuntutan karena tidak dipenuhinya hak-hak mereka sebagai konsumen berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen maupun Pasal 1320 dan Pasal 1365 KUHPerdara.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung.
- Ardhiwisastra, Yudha Bhakti, 1999, *Imunitas Kedaulatan Negara di Forum Pengadilan Asing*, PT. Alumni, Bandung.
- Ardiwilaga, R. Rustandi, 1962, *Hukum Agraria Indonesia*, NU Masa Baru, Bandung.
- Bambang Sunggono, 2002, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Benny Bosu. 1997. *Perkembangan Terbaru (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*. Jakarta: Medisa.
- Chulaemi, Achmad, 1988, *Hukum Agraria Perkembangan Macam- Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yoayakarta: Laksbang Pressindo.
- Dwika, 2014, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 22 Agustus 2018.
- Erwiningsih, Winahyu, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta.
- Faisal, Sanapiah, 1989, *Format-format Penelitian Sosial, Dasar-dasar dan Aplikasi*, Rajawali, Jakarta.
- H. Muchsin dan Imam Koeswahyono, 2008, *Aspek Kebijakan, Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono, Boedi 2003, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I*, Djambatan, Jakarta
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, PT Djambatan, Jakarta
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Hasni, 2008, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.

- HS, Salim, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Noor, Aslan, 2006, *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Parlindungan, A.P, 1994, *Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform Bagian II*, Mandar Maju, Bandung,
- Parlindungan, A.P., 1998, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Ramli Zein, 1994, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- S. Chandra. 2005. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta; Raja Grafindo Persada.
- Sanapiah Faisal, *Format-format Penelitian Sosial, Dasar-dasar dan Aplikasi*, Jakarta : Rajawali.
- Slamet Santoso, 09 Agustus 2008, *Penalaran Induktif dan Deduktif (Materi1)*,
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1994, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali Press.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.

Soetrisno Hadi, 1985, *Metodologi Reseach Jilid II*, Yogyakarta, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM.

Sumardjono, Maria S.W., 2007, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta.

B. Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokokpokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor : 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor : 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

Peraturan Pemerintah Nomor : 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah