

**AKIBAT HUKUM TERHADAP INVESTOR YANG MELANGGAR PERPANJANGAN
JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN DALAM PENANAMAN MODAL PASCA
PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NO 21 – 22/ PUU – 5/ 2007**

Oleh :

Putu Krisna Dirgayasa

Desak Putu Dewi Kasih

A.A Gede Agung Dharmakusuma

Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

Right to build in western legal sense before being converted from the right of Opstal regulated in Article 71 of Civil Penal Code state that “The right of Opstal is a right of goods to have the buildings and the planting on the yard of the others. According to Ruchiat ,”what is being regulated in UUPA is the principal provisions, as indicated in Article 50 paragraph (2) that the further provisions related to the right to build would be regulated with ministerial regulations. “It is affirmed in Article 35 paragraph (1) of UUPA, state that right to build is the ownership right to build and have buildings on the land ,even thought that is not their own with maximum period is 30 years and it could be extended to 20 years. It also could be switched and transferred to another party. It could be become the debt guarantee that saddled mortgage.

Keywords: Right to Build, the Civil Penal Code, UUPA, Mortgage.

ABSTRAK

Hak guna bangunan dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversi berasal dari hak opstal yang diatur dalam Pasal 71 KUHPperdata bahwa “hak numpang–karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Menurut Ruchiat “apa yang diatur dalam UUPA barulah merupakan ketentuan-ketentuan pokok saja, sebagaimana terlihat dalam Pasal 50 ayat (2) bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diatur dengan peraturan maupun peraturan menteri.” Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA Hak Guna Bangunan adalah Hak Milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dapat dijadikan jaminan hutang dibebani Hak Tanggungan

Kata Kunci : Hak guna bangunan , KUHPperdata , UUPA , Hak Tanggungan

I PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Sebagai negara yang sedang berkembang, Indonesia membutuhkan dana yang besar guna melaksanakan pembangunan nasional. Kebutuhan dana yang besar tersebut diperlukan untuk membangun kembali perekonomian Indonesia yang tertinggal dari negara-negara maju baik yang ada di kawasan regional maupun kawasan global. Adapun salah satu sumber dana utama guna memenuhi kebutuhan dana yang cukup besar dalam melaksanakan pembangunan nasional tersebut diperoleh melalui kegiatan penanaman modal atau. Mengingat akan begitu besarnya peran penanaman modal bagi pembangunan nasional, maka sudah sewajarnya penanaman modal mendapat perhatian khusus dari pemerintah dan menjadi bagian yang penting dalam penyelenggaraan perekonomian nasional. Sebab dengan adanya kegiatan penanaman modal Indonesia dapat mengolah segala potensi ekonomi yang ada menjadi kekuatan ekonomi riil.

Pembangunan suatu negara memerlukan dana investasi dalam jumlah yang tidak sedikit, dalam pelaksanaannya diarahkan untuk berlandaskan kepada kemampuan diri sendiri disamping memanfaatkan dari sumber lainnya sebagai pendukung. Secara umum penanaman modal dapat diartikan sebagai suatu kegiatan yang dilakukan baik oleh orang pribadi (*natural person*) maupun badan hukum (*juridicial person*) dalam upaya untuk meningkatkan atau mempertahankan nilai modalnya, baik yang berbentuk uang tunai (*cash money*), peralatan (*equipment*), asset tidak bergerak, hak atas kekayaan intelektual, maupun keahlian.¹

Dalam rangka pembangunan hukum tanah nasional, khususnya dalam pembentukan peraturan perundang – undangan, diperlukan pendekatan yang mencerminkan pola pikir yang proaktif dilandasi sikap kritis dan obyektif.²

I.2. Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pengajuan atau pemberian perpanjangan waktu terhadap investor mengenai hak guna bangunan
2. Untuk mngetahui akibat hukum terhadap jangka waktu penanaman modal yang tidak sesuai dengan putusan Mahkamah Konstitusi No 21 – 22/PUU – 5/2007

¹ Anna Rokhmatussa'dyah dan Suratman, 2010, Hukum Investasi dan Pasar Modal, cet.I, Inar Grafika, Jakarta, h.3

²Sumardjono Maria S.W, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas , Jakarta, h.1

II. ISI PENELITIAN

II.1 METODE PENELITIAN

Penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang diterapkan dalam suatu permasalahan hukum tertentu dan melakukan studi pustaka terhadap bahan pustaka atau data sekunder yang bersifat hukum, penelitian hukum normatif sering disebut juga dengan penelitian doktrinal, yaitu penelitian yang objek kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka.³

II.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

II.2.1 PROSEDUR PENGAJUAN DAN PEMBERIAN PERPANJANGAN WAKTU

DALAM HAK GUNA BANGUNAN

Pengertian hak atas tanah itu pada pokok nya meliputi permukaan bumi saja sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan Umum Angka II (1).Kalaupun diperkenankan penggunaan ruang yang meliputi tubuh bumi dan ruang udara,maka penambahan itu merupakan kriteria pembatasan yang fleksibel dan adil, sebagaimana tampak dalam kata – kata “sekedar diperlukan dan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku“.

II.2.2 AKIBAT HUKUM PERPANJANGAN JANGKA WAKTU TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN YANG TIDAK SESUAI DENGAN PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NO 21 – 22 / PUU – 5 / 2007

Hak guna bangunan dapat diberikan di atas tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak milik. Hak guna bangunan yang berada diatas tanah Negara dan Hak pengelolaan dapat diperpanjang, sedangkan menurut pasal 25 sampai 29 PP Nomor 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan yang di berikan di atas tanah Hak milik paling lama 30 tahun dan tidak dapat diperpanjang, hanya dapat di perbaharui setelah berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam pemberiannya tersebut yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan atau Subyek HGB adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia;
- c. Perusahaan Patungan (PMA) apabila memerlukan tanah untuk keperluan emplasemen, bangunan pabrik dan lain – lain (Keputusan Presiden No 34 Tahun 1992).

Adapun syarat permohonan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan:

³Soerjono Soekanto dan H. Abdurahman, 2003, Metode Penelitian Hukum, Rieneka Cipta, Jakarta, h. 56.

1. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan , sifat , dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat – syarat pemberian hak tersebut masih di penuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang HGB;
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan;
5. Permohonan diajukan selambat – lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya waktu HGB tersebut.

III. KESIMPULAN

Mahkamah Konstitusi (MK) menyatakan bahwa sebagian ketentuan Pasal 22 UU No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) bertentangan dengan dengan konstitusi. Hal tersebut disampaikan dalam sidang pengucapan putusan perkara 21 – 22 /PUU – 5/2007. bagian dari pasal 22 UUPM yang bertentangan dengan UUD 1945, yaitu Pasal 22 ayat (1) sepanjang menyangkut kata – kata “dimuka sekaligus” dan “ berupa”:

- A. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (Sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 hari (enam puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 35 (tiga puluh lima) tahun;
- B. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 30 tahun (tiga puluh) tahun;
- C. Hak pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat di perbaharui selama 25 (dua puluh lima) tahun.

IV. DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Anna Rokhmatussa'dyah dan Suratman, 2010, Hukum Investasi dan Pasar Modal, cet.I, Inar Grafika, Jakarta

Sumardjono Maria S.W, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas , Jakarta

Soerjono Soekanto dan H. Abdurahman, 2003, Metode Penelitian Hukum, Rieneka Cipta, Jakarta

Peraturan Perundang – undangan :

Indonesia, Undang – undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Indonesia, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 10

Indonesia, Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Undang – Undang Penanaman Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Pada Cetakan ke - 11

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21 – 22/PUU – 5/2007