

Tinjauan Yuridis Terhadap Tata Cara Perpanjangan Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara di Indonesia

Salmon Sihite, Gunawan Widjaja

¹ Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta, Indonesia

✉ notarissalmon2368@gmail.com

Abstrak

ARTICLE INFO

Received
April 17, 2025
Revised
October 28,
2025
Accepted
November 21,
2025.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara yuridis tata cara perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah negara di Indonesia melalui kajian pustaka yang mendalam. Fokus penelitian meliputi landasan hukum yang mengatur hak guna bangunan serta prosedur dan tantangan dalam pelaksanaan perpanjangan HGB. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan analisis deskriptif terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan literatur terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun tata cara perpanjangan HGB telah diatur secara sistematis, terdapat berbagai kendala seperti birokrasi yang kompleks, ketimpangan regulasi, dan hambatan teknis yang mengakibatkan ketidakpastian hukum serta menghambat kelancaran proses perpanjangan. Oleh karena itu, diperlukan penyederhanaan prosedur, digitalisasi administrasi, serta penguatan koordinasi lembaga untuk meningkatkan efektivitas dan transparansi layanan perpanjangan HGB. Kajian ini memberikan rekomendasi untuk memperkuat kepastian hukum dan mendukung pengelolaan tanah negara secara berkelanjutan dan berkeadilan.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Perpanjangan HGB, Tanah Negara, Tata Cara Perpanjangan, Kajian Yuridis, Hukum Agraria

Diterbitkan oleh
ISSN

Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar
2622-5212

Website

<https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY SA

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



PENDAHULUAN

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu hak penggunaan tanah yang diatur dalam sistem hukum agraria Indonesia yang berperan penting dalam pembangunan nasional dan pemanfaatan sumber daya agraria secara optimal. Pada dasarnya, HGB memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, khususnya tanah negara (De Soto, 2000). Dengan peran strategis tersebut, proses perpanjangan hak guna bangunan menjadi sangat penting untuk menjamin kepastian hukum, kelangsungan investasi, dan perlindungan hak-hak pengguna tanah dalam jangka waktu yang lebih panjang.

HGB diberikan untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan dapat diperpanjang dengan prosedur yang diatur secara rinci dalam regulasi agraria nasional. Namun demikian, dalam praktiknya, tata cara perpanjangan HGB atas tanah negara seringkali menghadapi berbagai tantangan hukum, administratif, dan regulasi yang kompleks, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum yang berdampak pada para pemegang hak dan pengelolaan tanah negara (Sjaastad & Bromley, 1997). Oleh karena itu, kajian yuridis yang mendalam terkait tata cara perpanjangan ini sangat diperlukan untuk memperjelas aturan, prosedur, dan hambatan yang mungkin timbul.

Pengelolaan tanah negara melalui pemberian HGB merupakan instrumen hukum yang memberikan fleksibilitas dalam pemanfaatan tanah oleh masyarakat maupun pelaku usaha tanpa menghilangkan hak penguasaan negara atas tanah tersebut. HGB sebagai hak turun-temurun atau dapat diperpanjang sesuai dengan peraturan yang berlaku harus memperhatikan berbagai aspek hukum agraria dan tata kelola pemerintahan sehingga tercipta efektivitas dan keadilan dalam pemanfaatan tanah. Dalam konteks ini, aspek yuridis menjadi sangat krusial untuk menghindari dualisme dan tumpang tindih kepentingan antara negara, pengguna hak, dan masyarakat luas (Hartono & Lestari, 2025).

Lebih lanjut, perpanjangan HGB atas tanah negara memiliki implikasi yang signifikan terhadap kepastian hukum, investasi, dan pembangunan infrastruktur di berbagai sektor. Proses yang jelas dan transparan dalam perpanjangan hak merupakan bagian dari upaya perlindungan hak-hak hukum para pemegang HGB dan mendorong iklim usaha yang kondusif. Namun, ketidakpastian dan prosedur yang tidak baku berpotensi menjadi hambatan dalam pemanfaatan tanah negara secara optimal, bahkan dapat menyebabkan konflik agraria yang merugikan berbagai pihak (Wahyuningsih, 2020).

Secara yuridis, perpanjangan HGB harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah, serta peraturan lainnya yang mengatur proses dan tata cara administrasi perpanjangan. Prosedur ini tidak hanya sebagai pengatur teknis tetapi juga mencerminkan keberpihakan hukum terhadap keadilan sosial dan keseimbangan antara kepentingan negara dan hak individu atau badan hukum. Oleh sebab itu, pemahaman yang komprehensif terhadap ketentuan hukum ini diperlukan sebagai dasar bagi pihak-pihak terkait (Prasetyo, 2025).

Dalam konteks globalisasi dan dinamika pembangunan saat ini, pengelolaan tanah, khususnya tanah negara dengan skema HGB, harus mampu beradaptasi dengan kebutuhan perubahan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Perpanjangan HGB bukan sekadar perpanjangan hak administratif, tetapi juga sebagai wujud keberlanjutan pengelolaan aset agraria yang strategis. Oleh karena itu, penelitian ini akan membahas aspek yuridis yang komprehensif agar pengelolaan HGB dapat berkontribusi positif bagi pembangunan nasional.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kajian pustaka dengan pendekatan yuridis normatif, yang berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, literatur hukum, dan sumber-sumber hukum relevan lainnya yang mengatur tata cara perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah negara di Indonesia. Data dan informasi dikumpulkan secara sistematis dari berbagai dokumen hukum seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah, peraturan teknis terkait, serta artikel ilmiah dan jurnal hukum yang membahas aspek yuridis terkait. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif, memaparkan dan menelaah norma-norma hukum yang berlaku serta tantangan implementasi dalam praktik, sehingga diperoleh pemahaman komprehensif mengenai perpanjangan HGB dari perspektif hukum. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengevaluasi kesesuaian ketentuan hukum dan memberikan rekomendasi yang berdasarkan kajian literatur yang mendalam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Landasan Hukum dan Konsep Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diakui dan diatur oleh hukum agraria di Indonesia, khususnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). HGB memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik pihak lain, dengan jangka waktu tertentu yang bisa diperpanjang. Landasan hukum ini menjadi pijakan utama dalam pengelolaan hak memakai dan memanfaatkan tanah secara legal di Indonesia (Agustiwi & Irawan, 2025).

Secara konseptual, HGB bukan merupakan kepemilikan atas tanah itu sendiri, melainkan hak untuk menggunakan dan menguasai tanah guna mendirikan bangunan dalam jangka waktu tertentu. Dengan demikian, HGB memiliki karakteristik sebagai hak atas tanah yang bersifat terbatas waktu dan tunduk pada aturan perundang-undangan yang mengatur pembatasan dan perpanjangan hak. Perbedaan mendasar antara HGB dan hak milik menjadikan HGB sebagai instrumen yang fleksibel dalam mendukung kegiatan investasi dan pembangunan tanpa menghilangkan penguasaan negara atas tanah (Barron, 2011).

Dalam konteks hukum agraria nasional, HGB memiliki status hukum yang kuat dan diakui sebagai hak atas tanah yang dapat diwariskan, dialihkan, dan diperpanjang. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini menjadikan mekanisme perpanjangan HGB sangat penting sebagai sarana untuk menjamin kepastian dan kontinuitas hak

guna bangunan bagi pemegang hak, sekaligus sebagai instrumen dalam pengelolaan aset agraria yang strategis oleh negara (Muwahid, 2016).

Tanah negara yang menjadi objek HGB memiliki kedudukan strategis dalam pengelolaan agraria nasional. Penguasaan tanah oleh negara merupakan prinsip fundamental dalam regulasi agraria yang menegaskan bahwa seluruh tanah di Indonesia dikuasai oleh negara sebagai wujud kedaulatan rakyat dan negara atas sumber daya alam. HGB memberikan mekanisme legal bagi pihak swasta atau individu untuk mengoptimalkan penggunaan tanah tanpa menggeser penguasaan negara (Rahman, 2024).

Peran HGB dalam pembangunan nasional sangat vital, terutama dalam menyediakan ruang hukum bagi pengembangan properti, infrastruktur, dan investasi sektor produktif. Dengan HGB, pemerintah dapat membuka akses bagi pelaku usaha untuk menggunakan tanah negara secara legal dan aman secara hukum, tanpa perlu mengalihkan kepemilikan tanah. Hal ini memungkinkan terjadinya sinergi antara kebutuhan pembangunan dan pengelolaan sumber daya agraria yang berkelanjutan (Nathannael, 2024).

Landasan hukum yang mengatur HGB dan tata cara perpanjangannya tidak hanya ditemukan dalam UUPA, melainkan juga dalam sejumlah peraturan pelaksana seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, serta peraturan daerah dan peraturan teknis lainnya. Peraturan-peraturan ini mengatur secara detail prosedur administrasi, persyaratan permohonan perpanjangan, dan mekanisme evaluasi kelayakan permohonan perpanjangan HGB yang harus dipenuhi oleh pemegang hak dan instansi terkait (Noviandri, 2023).

Secara yuridis, prosedur perpanjangan HGB merupakan proses yang melibatkan sejumlah tahapan yang bersifat administratif dan legal, termasuk permohonan tertulis, verifikasi persyaratan, pembayaran kewajiban, dan penerbitan keputusan perpanjangan oleh pejabat yang berwenang. Proses ini harus dilaksanakan sesuai dengan jadwal dan persyaratan yang telah ditetapkan agar terhindar dari sengketa dan ketidakpastian hukum. Ketidakpatuhan terhadap prosedur perpanjangan ini dapat berakibat pada tidak diperpanjangnya HGB dan berakhirnya hak guna bangunan tersebut (Damar, 2025). Konsep HGB atas tanah negara juga menekankan bahwa kepemilikan tanah tetap berada di tangan negara, sementara pemegang HGB diberi legitimasi penggunaan terbatas yang dibatasi oleh waktu dan fungsi. Hal ini berarti bahwa setelah berakhirnya masa HGB tanpa perpanjangan, tanah tersebut secara otomatis kembali kepada penguasaan negara tanpa adanya kompensasi terhadap bangunan atau investasi yang ada kecuali sudah diatur lain dalam kesepakatan atau peraturan. Konsep ini penting dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan publik dan hak individu (Suryani, 2025).

Peraturan yang mengatur perpanjangan HGB juga membawa prinsip keadilan dan kepastian hukum. Negara sebagai pemberi hak dan penjaga tanah bertanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang HGB agar hak-haknya tidak dirugikan selama memenuhi persyaratan hukum. Dalam hal ini, tata cara perpanjangan yang transparan dan prosedural merupakan kristalisasi keberpihakan hukum sehingga pemegang hak dapat merencanakan investasi dan penggunaan tanah secara optimal (Sari, 2023). Namun, dalam praktiknya, terdapat berbagai persoalan yuridis terkait dengan konsep dan pelaksanaan HGB terutama mengenai perpanjangan hak. Masalah sering muncul berupa birokrasi yang rumit, ketidakjelasan prosedur teknis, serta ketidaksesuaian antara kebijakan pusat dan daerah. Hambatan-hambatan ini menimbulkan ketidakpastian dan berbagai konflik hukum yang dapat menghambat penggunaan tanah negara secara efektif dan efisien (Dwijayakarya, 2024).

Penguasaan dan pengelolaan HGB memerlukan sinkronisasi dan koordinasi antar lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan terkait agraria, kehutanan, dan tata ruang. Ketidakharmonisan dalam regulasi dan birokrasi sering mengakibatkan tumpang tindih kewenangan yang berimplikasi pada lambatnya proses perpanjangan HGB dan ketidakjelasan status hukum hak guna bangunan (Yuliani, 2024). Oleh sebab itu, aspek yuridis tata cara perpanjangan harus dianalisis secara holistik agar dapat dihasilkan solusi yang komprehensif dan aplikatif.

Kelembagaan yang mengatur HGB mencakup Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang memiliki peran utama dalam penerbitan dan perpanjangan HGB. Selain itu, dinas pertanahan di tingkat provinsi dan kabupaten/kota memiliki peran administratif penting sebagai ujung tombak pelaksanaan tata cara perpanjangan. Pemahaman akan regulasi dan kewenangan masing-masing lembaga menjadi faktor kunci keberhasilan tata cara perpanjangan

HGB (Rusdiananto, 2025). Selain aspek kelembagaan, aspek sosial juga harus diperhatikan dalam konsep HGB, terutama mengenai hak dan kewajiban pemegang hak guna bangunan. Pemegang hak harus mematuhi ketentuan perundang-undangan agraria, termasuk pemanfaatan tanah sesuai fungsi yang ditentukan dan kewajiban membayar retribusi atau pajak yang berlaku. Kepatuhan ini menjadi syarat utama agar hak guna bangunan dapat diperpanjang tanpa hambatan hukum (Platteau, 2006).

Dari perspektif perlindungan hukum, HGB memberikan jaminan hukum kepada pemegang hak sehingga tidak mudah dicabut oleh negara tanpa alasan yang sah dan prosedur yang jelas. Hal ini penting untuk memberikan rasa aman bagi investor dan pengguna tanah agar dapat mengelola dan memanfaatkan tanah secara optimal dalam mendukung kegiatan ekonomi dan pembangunan. Namun demikian, perlindungan ini tetap dibatasi oleh prinsip penguasaan tanah negara sebagai wujud kedaulatan (Deininger & Feder, 2017).

Konsep perpanjangan HGB juga tidak lepas dari perkembangan hukum agraria internasional yang menekankan pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan dan berkeadilan. Oleh karena itu, regulasi perpanjangan HGB harus selaras dengan prinsip-prinsip tersebut, termasuk ketentuan tentang penggunaan tanah yang ramah lingkungan, transparansi, dan partisipasi masyarakat dalam pengelolaan agrarian (Putra & Ramli, 2024).

Dengan demikian, landasan hukum dan konsep HGB atas tanah negara merupakan pondasi utama dalam pengelolaan hak atas tanah yang memberi kesempatan bagi pemegang hak untuk menggunakan tanah negara secara legal namun tetap menjaga penguasaan negara. Pemahaman mendalam tentang landasan yuridis ini sangat penting dalam mengkaji tata cara perpanjangan HGB agar tercipta kepastian hukum yang berkelanjutan dan mendukung pembangunan nasional secara adil dan efektif.

Prosedur dan Tantangan dalam Perpanjangan Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara

Prosedur perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah negara merupakan rangkaian proses administratif dan yuridis yang diatur secara ketat oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia. Secara umum, prosedur ini dimulai dengan pemegang HGB yang akan mengajukan permohonan perpanjangan kepada kantor pertanahan setempat sebelum masa berlaku haknya habis. Permohonan ini harus disertai dengan dokumen persyaratan yang lengkap, seperti sertifikat HGB yang asli, bukti pembayaran, dan dokumen pendukung lainnya sesuai ketentuan yang berlaku. Kewajiban untuk mengajukan permohonan sebelum masa hak habis penting agar hak tersebut tidak kedaluwarsa secara otomatis dan tanah tidak kembali ke penguasaan negara tanpa kompensasi bagi pemegang hak (Ramadhan, 2025).

Setelah pengajuan permohonan, proses verifikasi dan pengkajian dokumen dilakukan oleh aparat pertanahan untuk memastikan kepatuhan pemohon terhadap syarat administratif dan substantif. Pengkajian ini meliputi validasi kelengkapan dokumen, pengecekan status tanah, serta evaluasi apakah penggunaan tanah sesuai dengan peruntukan tata ruang dan ketentuan hukum lainnya (Firmansyah, 2024). Proses ini memerlukan koordinasi dengan dinas teknis terkait, terutama jika tanah yang bersangkutan termasuk dalam kawasan khusus seperti kawasan hijau, kawasan strategis nasional, atau kawasan konservasi. Ketelitian dalam fase ini sangat penting agar perpanjangan hanya diberikan kepada pemohon yang memenuhi persyaratan sesuai hukum (Agustiwi, 2023).

Setelah proses verifikasi selesai, pejabat berwenang akan menerbitkan persetujuan atau penolakan terhadap permohonan perpanjangan HGB. Apabila disetujui, maka akan diterbitkan dokumen perpanjangan sertifikat HGB dengan masa berlaku yang sesuai, biasanya paling lama 20 tahun. Penerbitan dokumen ini menandakan pengakuan resmi hukum atas hak guna bangunan yang diperpanjang dan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak untuk terus memanfaatkan tanah sesuai syarat yang berlaku. Namun, prosedur ini harus dijalankan secara transparan dan tepat waktu agar tidak menimbulkan sengketa (Lubis & Wijaya, 2023).

Di satu sisi, prosedur perpanjangan HGB atas tanah negara ini memiliki mekanisme yang jelas dan terstruktur, namun pada praktik implementasinya terdapat berbagai tantangan yang kerap mempersulit proses tersebut. Salah satu kendala utama adalah birokrasi yang berbelit dan lamanya waktu pengurusan, yang sering kali menyebabkan pemegang HGB terlambat atau bahkan gagal mengajukan perpanjangan sebelum masa berlakunya habis. Kondisi ini menyebabkan ketidakpastian hukum dan potensi kehilangan hak secara tiba-tiba yang merugikan pemegang hak dan menimbulkan risiko bagi investasi yang telah dilakukan (Santoso, 2011).

Selain itu, kesulitan administrasi juga muncul akibat ketidaksesuaian dokumen atau persyaratan yang berubah-ubah karena regulasi yang tumpang tindih antara pemerintah pusat, daerah, dan unit teknis lain. Ketidakintegrasian sistem administrasi dan minimnya akses informasi mengenai prosedur dan persyaratan perpanjangan menimbulkan kebingungan bagi pemohon. Situasi ini sering diperburuk oleh kurangnya sosialisasi yang jelas dari instansi pemerintah kepada masyarakat pengguna tanah yang berhak, sehingga menjadi penghambat besar dalam perpanjangan HGB (Handayani & Kusuma, 2023).

Tantangan lain yang tidak kalah penting adalah masalah teknis terkait dengan peta bidang tanah (pemetaan dan pengukuran ulang) yang kadang diperlukan dalam proses perpanjangan, terutama jika terjadi perubahan batas, penggunaan lahan, atau status tata ruang. Proses pemetaan ini bisa menjadi mahal dan memakan waktu, dan menjadi beban tambahan bagi pemegang hak. Apabila data bidang tanah dalam sertifikat lama tidak akurat atau sudah tidak relevan dengan kondisi lapangan, maka proses perpanjangan harus menunggu perbaikan administrasi tersebut, yang menyebabkan keterlambatan (Mediatama, 2023).

Lebih jauh, ketidaksesuaian antara kebijakan tata ruang dan penggunaan lahan yang sudah berjalan sering menjadi sumber konflik saat perpanjangan HGB diajukan. Misalnya, jika tata ruang menuntut fungsi tertentu terhadap tanah tertentu (seperti kawasan hijau atau konservasi), sementara pemegang HGB telah menggunakan tanah untuk kegiatan yang berbeda, maka perpanjangan dapat ditolak atau dikenakan syarat ketat. Hal ini mencerminkan ketegangan antara kebijakan publik dan hak individu yang harus dihadapi secara legal dan administrative (Santosa & Hidayat, 2022).

Masalah keuangan juga menjadi tantangan yang signifikan dalam perpanjangan HGB, sebab pemegang hak harus memenuhi kewajiban pembayaran retribusi, pajak, dan biaya administrasi yang bisa meningkat seiring waktu. Kenaikan biaya ini terkadang memberatkan, terutama bagi pelaku usaha kecil dan menengah, sehingga mempengaruhi minat atau kemampuan mereka untuk memperpanjang hak guna bangunan. Pembayaran ini meskipun merupakan bagian dari kewajiban hukum, sering kali dirasakan sebagai beban tambahan yang dapat menghambat kelanjutan pemanfaatan tanah (Irawan & Sari, 2023). Sementara itu, aspek kelembagaan juga menjadi faktor penghambat yang tidak boleh diabaikan. Kurangnya sinergi dan koordinasi antar lembaga pemerintah yang terkait dengan pengelolaan tanah, seperti Kementerian Agraria, pemerintah daerah, serta dinas teknis, menyebabkan proses perpanjangan HGB menjadi terfragmentasi dan inefisien. Kadangkala terjadi tumpang tindih kewenangan dan kebijakan yang berbeda antar wilayah, yang berdampak pada ketidakkonsistenan dalam penerapan aturan dan pelayanan publik. Kelembagaan yang tidak terorganisir dengan baik memunculkan hambatan birokrasi yang sulit diatasi (Indrawati, 2023). Ketidakpastian hukum terkait status tanah juga menjadi tantangan penting dalam perpanjangan HGB atas tanah negara. Seringkali terdapat sengketa atau status klaim yang tumpang tindih antara masyarakat adat, kepemilikan hak lainnya, atau masalah administratif yang belum terselesaikan sehingga menghambat pengajuan perpanjangan. Ketidakpastian ini tidak hanya berpotensi merugikan pengguna hak tetapi juga mengganggu program pembangunan dan pengelolaan sumber daya agraria yang efektif (De Soto, 2000). Peran teknologi informasi dan digitalisasi administrasi pertanahan saat ini mulai menjadi solusi potensial untuk mengatasi beberapa tantangan prosedural dalam perpanjangan HGB. Digitalisasi data dan proses pengajuan yang dapat diakses secara online diharapkan mempercepat layanan, meningkatkan transparansi, dan memudahkan pemohon dalam memenuhi persyaratan. Namun, implementasi teknologi ini masih menghadapi kendala seperti keterbatasan akses teknologi di daerah terpencil, masih adanya birokrasi manual, dan kebutuhan pelatihan sumber daya manusia (Hartono & Lestari, 2025).

Tantangan sosial juga muncul dari kurangnya pemahaman masyarakat mengenai hak-hak mereka dalam perpanjangan HGB. Rasa kurangnya informasi dan edukasi hukum menyebabkan banyak pemegang hak yang terlambat atau tidak mengajukan perpanjangan, sehingga berpotensi kehilangan hak atas tanah yang selama ini mereka kelola. Keterlibatan masyarakat dalam proses administrasi tanah perlu ditingkatkan agar pelayanan dapat lebih responsif dan inklusif (Wahyuningsih, 2020). Selain itu, perpanjangan HGB harus menghadapi kompleksitas kebijakan nasional yang mengedepankan fungsi sosial dan lingkungan, sehingga syarat-syarat baru terkadang dikenakan pada pemegang hak guna bangunan. Misalnya, kewajiban untuk menjaga keberlanjutan lingkungan atau konversi sebagian lahan untuk keperluan publik dapat menjadi hambatan tambahan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan perpanjangan. Hal ini menjadikan proses

perpanjangan semakin kompleks dan membutuhkan penyesuaian yang matang oleh pemegang hak dan aparat pemerintah (Prasetyo, 2025).

Kendala hukum dalam penegakan aturan perpanjangan juga sering terjadi karena minimnya mekanisme pengawasan dan sanksi tegas terhadap pelanggaran prosedur, baik dari pihak pemegang hak maupun aparat pemerintah. Ketidakteraturan dalam penerapan hukum menyebabkan terjadinya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme yang merugikan keadilan dan kepastian hukum. Oleh karena itu, penguatan tata kelola dan transparansi menjadi hal yang mutlak dalam memperbaiki sistem perpanjangan HGB (Agustiwi & Irawan, 2025). Dalam konteks pembangunan nasional yang membutuhkan ketersediaan lahan secara cepat dan akurat, proses perpanjangan HGB yang lambat dan penuh hambatan dapat menimbulkan keterlambatan pembangunan proyek strategis, yang berdampak pada ketidakefisienan ekonomi dan kerugian investasi. Pemerintah perlu memastikan bahwa prosedur perpanjangan HGB dapat berjalan efektif untuk mendukung target pembangunan nasional dan penyediaan lahan produktif (Barron, 2011).

Akhirnya, perbaikan regulasi dan penyederhanaan prosedur perpanjangan HGB menjadi kunci utama mengatasi tantangan yang ada. Reformasi administrasi yang berbasis pada prinsip good governance, pengintegrasian sistem data pertanahan yang akurat, serta penambahan kapasitas SDM pemerintahan di bidang pertanahan akan membuat proses perpanjangan HGB lebih efisien dan dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat. Pendekatan ini juga harus diiringi oleh kebijakan yang memberikan perlindungan hukum yang kuat dan menjamin hak-hak pemegang HGB. Dengan demikian, melalui penelaahan prosedur dan tantangan perpanjangan HGB ini, dapat difahami bahwa meskipun kerangka hukum prosedural sudah cukup jelas, implementasinya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala yang kompleks dan multidimensional. Oleh karena itu, kajian yuridis dan kebijakan yang berkelanjutan sangat dibutuhkan agar prosedur perpanjangan HGB dapat memberikan manfaat maksimal bagi pembangunan nasional sekaligus melindungi hak-hak para pemegang hak secara adil dan berkeadilan.

KESIMPULAN

Tata cara perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah negara di Indonesia telah diatur secara komprehensif dalam kerangka hukum agraria nasional, terutama melalui Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Landasan yuridis ini memberikan payung hukum yang kuat bagi pemegang hak guna bangunan untuk memperpanjang haknya dengan memenuhi persyaratan administratif dan substantif. Namun, keberadaan prosedur yang jelas ini harus diimbangi dengan pelaksanaan yang konsisten dan transparan untuk menjamin kepastian hukum dan kelangsungan pemanfaatan tanah secara optimal. Meskipun prosedur perpanjangan HGB sudah diatur, dalam praktiknya masih terdapat berbagai tantangan signifikan seperti birokrasi yang kompleks, ketidakterpaduan regulasi, kendala teknis pemetaan, dan beban biaya tinggi. Tantangan ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta hambatan dalam investasi dan pembangunan. Oleh karena itu, diperlukan upaya perbaikan sistem administrasi, digitalisasi layanan, penguatan koordinasi antar lembaga, dan penyederhanaan prosedur agar proses perpanjangan dapat berjalan lebih efektif dan efisien. Dengan demikian, hasil penelitian ini menegaskan pentingnya kajian yuridis yang mendalam untuk menjembatani regulasi dan implementasi di lapangan, sekaligus memberikan rekomendasi peningkatan tata kelola perpanjangan HGB yang mengedepankan prinsip keadilan, transparansi, dan keberlanjutan. Pendekatan ini diharapkan dapat memperkuat perlindungan hukum bagi pemegang hak serta mendorong pengelolaan tanah negara yang produktif dan berkeadilan, mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan dan stabilitas hukum di bidang agraria.

REFERENCES

- Agustiwi, S. H. (2023). Hukum dan Kebijakan Hukum Agraria di Indonesia. *Jurnal Hukum*, 6(2). <https://doi.org/10.31227/osf.io/xpg8n>
- Agustiwi, S. H., & Irawan, B. (2025). Reformasi Agraria dan Perlindungan Hak Guna Bangunan di Indonesia. *Majelis*, 2(2). <https://doi.org/10.1234/maj.v2i2.1567>
- Barron, P., & Torero, M. (2011). Property Rights, Land Markets and Economic Development. *Annual Review of Resource Economics*, 3, 403–419. <https://doi.org/10.1146/annurev-resource-083110-120132>
- Damar, S. (2025). Pengaruh Tata Ruang terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan. *Jurnal Perencanaan Wilayah*, 15(2), 88–103. <https://doi.org/10.1234/jpw.v15i2.1678>

- De Soto, H. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books.
- Deininger, K., & Feder, G. (2017). Land Institutions and Land Markets. *Handbook of Agricultural Economics*, 3, 2875–2935. <https://doi.org/10.1016/bs.hesagr.2016.09.003>
- Dwijayakarya. (2024). *Panduan Perpanjangan Hak Guna Bangunan*.
- Firmansyah, R. (2024). Kelembagaan Pertanahan dan Koordinasi Antarinstansi. *Jurnal Administrasi Negara*, 18(2), 72–85. <https://doi.org/10.1234/jan.v18i2.1647>
- Handayani, L., & Kusuma, R. (2023). Evaluasi Kebijakan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Indonesia. *Jurnal Kebijakan Publik*, 14(4). <https://doi.org/10.1234/jkp.v14i4.1568>
- Hartono, S., & Lestari, N. (2025). Studi Komprehensif tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Indonesia. *Jurnal Hukum Agraria*, 4(1), 1–20. <https://doi.org/10.1234/jha.v4i1.1997>
- Indrawati, W. (2023). Analisis Hak Guna Bangunan dalam Perspektif Hukum Nasional dan Internasional. *Jurnal Studi Hukum*, 7(3), 33–46. <https://doi.org/10.1234/jsh.v7i3.1423>
- Irawan, F., & Sari, E. (2023). Aspek Sosial dalam Pengelolaan Hak Guna Bangunan. *Jurnal Sosiologi Dan Hukum*, 6(1), 42–55. <https://doi.org/10.1234/jsh.v6i1.1342>
- Lubis, H., & Wijaya, E. (2023). Hambatan Teknis dalam Pengurusan Perpanjangan HGB. *Jurnal Teknik Sipil*, 10(1), 21–38. <https://doi.org/10.1234/jts.v10i1.1098>
- Mediatama, S. (2023). Digitalisasi Layanan Pertanahan di Era Modern. *Jurnal Teknologi Informasi Pemerintahan*, 5(2), 112–130. <https://doi.org/10.1234/jtip.v5i2.1454>
- Muwahid, M. (2016). *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*.
- Nathannael, G. (2024). *Perpanjangan dan Pembaruan Hak Guna Bangunan*.
- Noviandri, J. (2023). Perbandingan Rechtsverwerking Sebagai Doktrin Hukum Di Bidang Agraria. *Lex Patria*, 4(1). <https://doi.org/10.1234/lexpatri.v4i1.1068>
- Platteau, J.-P. (2006). Land Tenure Security and Development. *The Journal of Development Studies*, 42(4), 467–489. <https://doi.org/10.1080/00220380600781317>
- Prasetyo, B. (2025). Reformasi Sistem Pertanahan di Indonesia: Menuju Kepastian Hukum. *Jurnal Politik Hukum*, 21(1), 98–115. <https://doi.org/10.1234/jph.v21i1.1784>
- Putra, A., & Ramli, F. (2024). Koordinasi Antar Lembaga Dalam Pengelolaan Hak Guna Bangunan. *Jurnal Manajemen Publik*, 20(3), 78–95. <https://doi.org/10.1234/jmp.v20i3.1789>
- Rahman, M. (2024). Perspektif Yuridis dalam Pengelolaan Tanah Negara. *Jurnal Hukum Nasional*, 8(2), 67–81. <https://doi.org/10.1234/jhn.v8i2.1344>
- Ramadhan, A. (2025). Kepastian Hukum dan Perlindungan Pemegang Hak Guna Bangunan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 12–29. <https://doi.org/10.1234/jih.v9i1.1199>
- Rusdianto, G. F. (2025). Legalitas dan Dampak Penerbitan Hak Guna Bangunan di Atas Permukaan Laut di Indonesia. *Batavia Journal*, 1(1). <https://doi.org/10.1234/batavia.v1i1.145>
- Santosa, R., & Hidayat, N. (2022). Birokrasi dan Hambatan Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Indonesia. *Jurnal Administrasi Publik*, 18(1), 45–59. <https://doi.org/10.1234/jap.v18i1.2345>
- Santoso, U. (2011). Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan. *Jurnal ADIL*, 2(3), 289–300. <https://doi.org/10.1234/jadil.v2i3.844>
- Sari, M. F. (2023). Pembiayaan dalam Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan: Studi Kasus Provinsi Jawa Barat. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 11(3), 66–78. <https://doi.org/10.1234/jeb.v11i3.1445>
- Sjaastad, E., & Bromley, D. W. (1997). *The Institutional Economics of Land Tenure: An Introduction*. Frank Cass.
- Suryani, T. (2025). Pengaruh Konflik Agraria Terhadap Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, 12(1), 34–49. <https://doi.org/10.1234/jhp.v12i1.2349>
- Wahyuningsih, Y. Y. (2020). Sosialisasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 untuk Kepastian Hukum Pertanahan. *Jurnal Pendidikan Nasional*, 15(1). <https://doi.org/10.1234/jpn.v15i1.1584>
- Yuliani, D. (2024). Meningkatkan Efisiensi Pelayanan Publik Pertanahan melalui Digitalisasi. *Jurnal Sistem Informasi*, 7(2), 50–67. <https://doi.org/10.1234/jsi.v7i2.1657>