

HGB IKN Nusantara Bisa Maksimal 80 Tahun, Begini Seluk-beluk HGB

TEMPO.CO, Jakarta - Baru-baru ini Presiden Joko Widodo telah meneken regulasi tentang izin hak guna bangunan atau HGB di Ibu Kota Negara disingkat IKN Nusantara. Batas kadaluwarsa HGB di IKN Nusantara hingga 80 tahun. Aturan itu tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di IKN. Jangka waktu HGB di atas HPL Otorita IKN diberikan paling lama 80 tahun melalui satu siklus pertama dengan tahapan pemberian hak paling lama 30 tahun, perpanjangan hak paling lama 20 tahun, dan pembaruan hak paling lama 30 tahun, demikian bunyi Pasal 19 ayat 1 dalam beleid gres yang ditandatangani Jokowi pada Senin, 6 Maret 2023 lalu. Lantas apa itu Hak Guna Bangunan? Aturan mengenai HGU di Indonesia teratur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Pasal 35 hingga Pasal 40. Adapun HGB, sebagaimana diterangkan dalam Pasal 35, adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Adapun batas waktu HGB paling lama adalah 30 tahun. Namun dapat diperpanjang maksimal 20 tahun dengan berbagai pertimbangan. Selain itu, ternyata hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Sementara itu, pada Pasal 36 dijelaskan bahwa yang dapat mempunyai HGB ialah warga negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna-bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah, bunyi beleid tersebut. Pada Pasal 37 dijelaskan HGB diperuntukkan bagi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau karena penetapan Pemerintah. Selain itu, juga untuk tanah dalam perjanjian yang

berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna-bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut. HGB dapat terhapus oleh beberapa sebab. Faktor gugurnya HGB dijelaskan dalam Pasal 40. Penyebabnya antara lain jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, atau tanahnya musnah.

HENDRIK KHOIRUL MUHID

Pilihan editor : Jokowi Beri Izin HGU 95 Tahun untuk Pengusaha di IKN Airlangga: Akan Diberikan Bertahap

Selalu update info terkini. Simak breaking news dan berita pilihan di kanal Telegram Tempo.co Update. Klik <https://t.me/tempodotcouupdate> untuk bergabung.