

ABSTRAK

Pelaksanaan Pembaruan sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan merupakan langkah dalam proses pengajuan jangka waktu terhadap hak atas tanah. Permasalahan utama dalam penelitian ini terlambatnya proses perpanjangan dan pembaruan pada sertipikat HGB yang berdampak pada ketidakpastian hukum bagi pemegang hak serta legalitas terhadap kepemilikan hak atas tanah di kawasan PRPP Jawa Tengah. HGB di atas tanah HPL merupakan bentuk hubungan hukum yang kompleks karena keberadaannya tergantung pada persetujuan pemegang HPL, dalam hal ini Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis-empiris* dengan metode *deskriptif analitis*. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah, Kantor Pertanahan Kota Semarang, BPKAD Provinsi Jawa Tengah, DPMPTSP Provinsi Jawa Tengah, serta Ketua RW yang terkait. Penelitian ini juga menggunakan peraturan perundang-undangan mengenai HPL dan HGB. Data yang diperoleh kemudian dikelompokkan untuk diolah dan dianalisis secara kualitatif yang kemudian dilakukan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembaruan HGB di atas tanah HPL memerlukan rekomendasi tertulis dari pemegang HPL, serta diproses melalui aplikasi Sistem Informasi Perizinan Jawa Tengah. Proses ini tidak lagi pengajuan perpanjangan, namun dilakukan proses pembaruan dan pemberian. Pemberian rekomendasi yang masih bertahap menimbulkan terlambatnya penetapan hak. Terlambatnya proses jangka waktu HGB ini menyebabkan hambatan administratif, teknis, dan koordinasi antar para pihak. Ketidakpastian hukum dapat menimbulkan konflik kepemilikan tanah dan bangunannya serta kesulitan dalam memanfaatkan sertipikat HGB sebagai alat transaksi hukum. Akibat hukum yang didapat hilangnya kekuatan hukum akan hak atas tanah dan perlindungan hukum pembeli dan pemegang HGB/

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa pelaksanaan pembaruan sertipikat HGB di atas tanah HPL di kawasan PRPP belum berjalan secara optimal karena banyak prosedur yang harus dijalani, adanya tumpang tindih peraturan, dan tidak ada koordinasi antar para pihak. Akibat hukum terlambatnya pembaruan menyebabkan ketidakpastian hukum yang dapat merugikan pemegang HGB. Diperlukan pembaruan regulasi, penyederhanaan prosedur pelaksanaan, koordinasi antar pihak agar pelaksanaan pembaruan HGB di atas HPL dapat berjalan dengan efektif dan adil.

Kata Kunci : *Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Pembaruan Hak*