

## Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Guna Bangunan Yang Telah Diperbaharui Jangka Waktu Hak Atas Tanahnya

**Rezky Ramadhan Rizal, Achmad Busro**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang  
rezkyramadhanrizals@gmail.com

### *Abstract*

*The right to use the building is legally annulled or falls to the state or becomes state land if the term has expired. The problem of this research is whether the land of Building Use Rights that has expired can be sold to other parties, and what is the procedure for the transfer of Building Use Rights between the heirs of the deceased Ngoei A Foen And Juniati Mustajab. The research method uses normative juridical. The results of the study concluded that the Building Use Right which has expired cannot be transferred. If the land rights to the building want to be transferred there are 2 (two) ways that can be done, namely first, renewal of rights and secondly, using the Notary Deed of Sale and Purchase of Houses and Transfer and Transfer of Rights. The procedure for the transfer of Building Use Rights between the heirs of NGOEI A FOEN and JUNIATI MUSTAJAB is carried out by applying for a renewal of rights first, then proceeding with the Sale and Purchase process.*

**Keywords:** *Transitional; building use rights; land*

### **Abstrak**

Hak Guna Bangunan secara yuridis hapus atau jatuh kepada Negara atau menjadi tanah Negara jika jangka waktunya telah berakhir. Permasalahan penelitian ini adalah apakah tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya dapat dijual kepada pihak lain, dan bagaimanakah tata cara peralihan Hak Guna Bangunan antara ahli waris almarhumah Ngoei A Foen dengan Juniati Mustajab MUSTAJAB. Metode penelitian menggunakan yuridis normatif. Hasil penelitian disimpulkan bahwa Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya tidak dapat dialihkan. Apabila tanah Hak Guna Bangunan tersebut ingin dialihkan ada 2 (dua) cara yang dapat dilakukan, yaitu pertama, pembaharuan hak dan kedua, menggunakan Akta Notaris Jual Beli Rumah dan Pemindahan serta Penyerahan Hak. Tata cara peralihan Hak Guna Bangunan antara ahli waris Ngoei A Foen dengan Juniati Mustajab MUSTAJAB dilakukan dengan mengajukan pembaharuan hak terlebih dahulu, setelah itu baru dilanjutkan dengan proses Jual Beli.

**Kata kunci:** **peralihan; hak guna bangunan; tanah**

### **A. PENDAHULUAN**

Tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan (Sihombing, 2017). Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyediakan berbagai macam hak atas tanah sebagai pandangan hukum untuk penguasaan dan

penggunaan tanah yang diperlukan. Hak atas tanah tersebut dapat terdiri dari beberapa jenis sebagaimana termuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang berbunyi bahwa Hak-hak atas tanah terdiri atas:

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha;
2. Hak Guna Bangunan;
3. Hak Pakai;
4. Hak Sewa;
5. Hak Membuka Tanah;
6. Hak Memungut Hasil Hutan; dan
7. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya. Dari definisi tersebut, diketahui bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Adapun ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian HGB atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur dengan Peraturan Perundang-undangan. Pemberian HGB ini wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Dengan demikian terjadinya HGB atas tanah Negara maupun atas tanah Hak Pengelolaan sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang HGB diberikan sertipikat atas tanah. Yang dapat mempunyai HGB adalah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan:

“apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara habis dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya HGB” (Sihombing, 2017).

HGB diberikan dengan jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Penggunaan tanah yang dipunyai HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lain-lain (Arba, 2018).

Mengenai hak-hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu, seperti Hak Guna Usaha dan HGB, dengan berakhirnya jangka waktu yang bersangkutan, haknya menjadi hapus, jika tidak ada kemungkinan untuk dan tidak dimintakan perpanjangan jangka waktu. Perpanjangan jangka waktu adalah penambahan jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan, tanpa merubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Perpanjangan jangka waktu hanya dapat diberikan satu kali. Dalam hal demikian hak yang bersangkutan terus berlangsung hingga habisnya waktu perpanjangan (Sihombing, 2017). Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut (Harsono, 2018).

HGB dapat beralih atau dialihkan (Arba, 2018). Peralihan HGB dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan HGB karena perbuatan hukum berarti dengan sengaja mengalihkan hak kepada pihak lain. Sedangkan peralihan HGB akibat peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang HGB meninggal dunia, maka akan beralih kepada ahli waris pemegang hak. Pendaftaran peralihan HGB akibat pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan tersaji dalam buku tanah merupakan keadaan yang mutahir. Pendaftaran hak karena pewarisan tersebut wajib dilakukan, namun tidak disebutkan konsekuensinya apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan (Lubis, 2012). Berdasarkan UUPA pada dasarnya HGB yang haknya telah berakhir tidak dapat dialihkan haknya dengan jual beli sebelum diperpanjang atau diperbaharui.

Terkait dengan hal tersebut, sejak tanggal 5 Nopember 1998, nyonya Ngoei A Foen merupakan pemegang HGB yang dibuktikan dalam sertipikat HGB nomor 55/Sangiang Jaya, namun HGB tersebut sudah berakhir masa berlakunya pada tanggal 18 Agustus 2007, dan berdasarkan UUPA bahwa HGB dapat diperpanjang yaitu paling lama 20 tahun, namun semasa hidupnya pemegang HGB ini tidak melakukan permohonan perpanjangan jangka waktu sampai pemegang HGB tersebut yaitu nyonya Ngoei A Foen meninggal dunia pada tanggal 15 Oktober 2013 yang dibuktikan dalam Akta Kematian nomor 1350/U/JP/2013. Apabila HGB tersebut sudah berakhir masa berlakunya, berdasarkan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka hak tersebut hapus.

Pada tahun 2018 tanah HGB tersebut berstatus tanah Negara atau sudah menjadi tanah Negara karena tanah HGB tersebut hapus yang disebabkan jangka waktunya telah berakhir, jika ahli waris ingin menjual tanah dan bangunan tersebut. Ahli waris dapat melakukan permohonan pembaharuan

hak terlebih dahulu kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang agar tanah tersebut mempunyai status hak atas tanah sehingga dapat dijual kepada pihak lain oleh karena itu, Dari latar belakang di atas penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai peralihan HGB yang telah berakhir masa berlakunya.

Kerangka Teori merupakan kerangka pikir yang intinya mencerminkan seperangkat proposisi yang berisi konstruksi pikir ketersalinghubungan atau kerangka pikir yang mencerminkan hubungan antar variabel penelitian. Seperti halnya kerangka konseptual, kerangka teori diperoleh peneliti setelah melakukan penelusuran bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan dan tujuan penelitian. Baik kerangka konseptual maupun kerangka teoritik adalah hasil kontemplasi penelitian setelah melakukan penelusuran bahan-bahan pustaka dan atas pertimbangan pikirnya ditetapkan konsep-konsep dasar dan teori-teori yang dianggap relevan dengan penelitiannya. Guna menghindari perbedaan interpretasi mengenai istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, maka diperlukan definisi operasional mengenai istilah-istilah berikut:

1. Pengertian Pemindahan Hak adalah berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain (Arba, 2018).
2. Pengertian Jual Beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli kepada penjual, yang dilaksanakan secara terang dan tunai. **Terang**, mengandung arti bahwa perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan, di hadapan pejabat yang berwenang membuat akta jual belinya (Pejabat Pembuat Akta Tanah), disaksikan oleh dua orang saksi. **Tunai**, mengandung arti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan (serentak), yaitu:
  - a. Pemindahan hak (pemindahan penguasaan yuridis), dari penjual kepada pembeli.
  - b. Pembayaran harga (baik sebagian maupun seluruhnya), dari pembeli kepada penjual (Sihombing, 2017).
3. Pengertian HGB berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi: “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun” (Arba, 2018).
4. Hapusnya HGB menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi: “HGB hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; dan
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;

Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2)”.

Rumusan masalah dalam penelitian ini melibatkan eksplorasi aspek yuridis terkait dengan peralihan hak guna bangunan yang telah diperbaharui jangka waktu hak atas tanahnya, untuk memahami dampak dan implikasinya secara menyeluruh yaitu:

1. Bagaimana Peralihan Hak Guna Bangunan yang telah Berakhir Masa Berlakunya kepada Pihak lain?
2. Bagaimanakah tata cara peralihan Hak Guna Bangunan antara ahli waris Almarhumah Ngoei A Foen dengan Juniati Mustajab Mustajab?

Dari penelusuran yang dilakukan berkaitan dengan obyek penelitian ini artikel ini tidak sama substansinya dengan artikel-artikel yang sudah ada sebelumnya. Ditemukan beberapa artikel yang membahas persoalan hampir sama dengan artikel yang dibahas ini antara lain artikel yang ditulis oleh Sugeng Riyadi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya Dalam Penjaminan Bank”. Artikel tersebut membahas permasalahan Kedudukan hukum sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah berupa Hak Tanggungan yang jangka waktunya berakhir sebelum jatuh tempo dan proses pengajuan pembaruan sertifikat Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan, (Riyadi, 2017). Selanjutnya artikel yang ditulis oleh *Eko Adrianto dan Indra Perdana* yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena di Terlantarkan oleh Pemiliknya Ditinjau Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar” yang membahas persoalan mengenai Mekanisme Pelaksanaan Hak Bangunan (HGB) Apabila Diltelantarkan Pemilik Bangunan dan akibat hukum hak guna bangunan karena ditelantarkan pemiliknya (Adrianto, & Perdana, 2021). Kemudian artikel yang ditulis oleh Feri Efendi, Ahmad Fauzi, dan Alpi Sahari yang berjudul “Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero)” yang membahas persoalan mengenai ketentuan hukum pemberian hak pengelolaan atas tanah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan

Industri Medan (Persero), pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah dari PT. Kawasan Industri Medan (Persero) kepada pihak ketiga khususnya hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan, dan pertanggungjawaban PT. Kawasan Industri Medan (Persero) terhadap pengelolaan hak atas tanah yang telah diberikan Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang (Efendi., Fauzi, & Sahari, 2020).

Artikel yang ditulis ini memiliki perbedaan dengan beberapa artikel yang ditulis di atas. Artikel ini lebih memfokuskan pembahasannya terkait Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya dapat dijual kepada pihak lain dan tata cara peralihan Hak Guna Bangunan antara ahli waris Almarhumah Ngoei A Foen dengan Juniati Mustajab Mustajab.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, sehingga pendekatan yuridis empiris yang dimaksudkan dalam penelitian ini bahwa dalam menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang peralihan HGB yang telah diperbaharui jangka waktu hak atas tanahnya. Spesifikasi Penelitian bersifat deskriptif. Metode Deskriptif adalah suatu metode yang memberikan gambaran atau berfungsi untuk mendeskripsikan terhadap obyek yang diteliti melalui data yang telah terkumpul sebagaimana adanya (Soekanto, 2015). Dengan cara memberikan gambaran atau keadaan-keadaan ataupun gejala yang tampak dalam kenyataannya secara sistematis, faktual dan akurat mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan peralihan HGB yang telah berakhir masa berlakunya. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan data primer dan data sekunder. Data Primer sebagai suatu data yang telah diperoleh secara langsung dari sumber pertama atau sumber asal dari lapangan atau data yang diperoleh secara langsung yang melalui wawancara terhadap nara sumber yang berkompeten. Sedangkan data sekunder diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan, meliputi bahan hukum primer antara lain Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; bahan hukum sekunder antara lain buku Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen, studi kepustakaan dengan cara mengambil acuan dari buku-buku, dan peraturan

perundang-undangan yang berkaitan dengan penulisan penelitian ini, dan juga melalui wawancara di kantor PPAT Kota Tangerang dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Sedangkan untuk teknik analisis data menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Peralihan Hak Guna Bangunan yang telah Berakhir Masa Berlakunya kepada Pihak lain

HGB yang telah berakhir masa berlakunya tidak dapat dialihkan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 40 UUPA menyatakan bahwa Hak guna bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah; dan

Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Hapusnya HGB mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah Negara. Apabila tanah HGB tersebut ingin dialihkan ada 2 (dua) cara yang dapat dilakukan, antara lain:

- a. Pembaharuan Hak;
- b. Menggunakan Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan serta Penyerahan Hak.

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa: “atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Pasal 2 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa hak menguasai Negara ini memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 2 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur. Hak menguasai Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum, berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, HGB, dan Hak Pakai.

Atas dasar hak menguasai Negara tersebut untuk macam-macam hak atas tanah yang sudah berakhir masa berlakunya terkhusus HGB sesuai dengan Pasal 40 UUPA, hapus atau tanah tersebut menjadi tanah Negara karena pemegang hak tidak mengetahui bahwa jangka waktu HGB tersebut telah berakhir, sehingga pemegang hak atas tanah tersebut tidak lagi mempunyai hak serta tidak dapat melakukan perbuatan hukum seperti jual beli terhadap tanahnya tersebut.

Dalam praktek terdapat salah satu kasus yang melakukan perbuatan hukum jual beli terhadap tanah tersebut antara lain jual beli antara ahli waris almarhumah Ngoei A Foen dengan Juniati Mustajab Mustajab dimana tanah yang berstatus HGB tersebut sebelumnya berakhir masa berlakunya. Didalam praktek hak-hak atas tanah yang sudah berakhir masa berlakunya dapat tetap dimiliki dan dikuasai oleh pemegang hak tersebut, serta pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum jual beli dengan pihak lain. Pada dasarnya HGB yang telah berakhir masa berlakunya menjadi tanah Negara, namun kembali menjadi tanah Negara ini bukan berarti tanah tersebut menjadi milik Negara, akan tetapi hanya statusnya saja yang menjadi tanah Negara, karena setiap pemegang hak atas tanah mempunyai hak prioritas terhadap tanahnya tersebut sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang berbunyi (anonim, 2019):

Dengan keputusan ini:

- a. HGB atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
- b. tanah HGB atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.

Pengertian prioritas adalah yang didahulukan dan diutamakan dengan yang lain. Sedangkan memprioritaskan adalah mendahulukan atau mengutamakan sesuatu dengan yang lain. Hak Prioritas

bukanlah suatu hak, seperti hak-hak atas tanah dalam UUPA. Hak prioritas atas tanah dimaknai sebagai hak untuk mendapat prioritas pertama atau diutamakan/didahulukan berdasarkan urutan-urutan penerima hak atas tanah untuk memperoleh pengakuan, pemberian/penetapan hak-hak atas tanah. Berbeda dengan hak keperdataan, hak keperdataan lebih kuat/tinggi dengan hak prioritas, hak keperdataan menyangkut hubungan hukum antara subjek hak dengan tanahnya. Walaupun haknya sudah berakhir, hubungan hukum keperdataan dianggap masih ada. Artinya, hak keperdataan diselesaikan lebih dahulu, baru hak prioritas dapat diberikan berdasarkan prioritas urutan-urutan penerima hak (Mujiburohman, 2019).

Ahli Waris dari pemegang hak atas tanah untuk dapat melakukan perbuatan hukum jual beli terhadap tanah HGB yang telah berakhir masa berlakunya tersebut terlebih dahulu melakukan proses-proses sebagai berikut:

a. Permohonan Pembaharuan Hak

Ahli Waris melakukan permohonan pembaharuan hak terlebih dahulu kepada Kantor Pertanahan, namun untuk melakukan permohonan pembaharuan hak ini ahli waris mendapatkan hambatan yang dihadapinya, *pertama*, untuk melakukan permohonan pembaharuan hak harus dilakukan atas permohonan pemegang hak atas tanah yaitu Ngoei A Foen, sehingga ahli waris tidak dapat melakukan permohonan pembaharuan hak tersebut sebelum memenuhi syarat yang diberikan Kantor Pertanahan seperti membuat surat keterangan mewaris untuk menjamin bahwa Wong Hon Sen sebagai ahli waris dari Ngoei A Foen. Mengenai keterangan mewaris ini tidak dapat dibuat di Kepala Desa atau Kelurahan melainkan dengan Akta Keterangan Hak Mewaris yang dibuat di hadapan Notaris, dikarenakan Wong Hon Sen merupakan Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa. Dengan demikian akan menghambat terjadinya jual beli kepada pihak lain. *Kedua*, untuk melakukan permohonan pembaharuan hak harus diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum masa berakhirnya jangka waktu HGB tersebut, namun dalam kasus ini ahli waris mengajukan permohonan pembaharuan hak setelah berakhirnya jangka waktu HGB tersebut, hal ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah, tetapi tidak ada sanksi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah atas perbuatan tersebut. Atas dasar Hak Prioritas atau Hak Keperdataan yang dimiliki pemegang hak atas tanah, sehingga ahli waris dapat melakukan permohonan pembaharuan hak.

b. Pemberian Surat Keputusan Hak Atas Tanah

Pada saat petugas loket Kantor Pertanahan menerima dan meneliti dokumen yang diserahkan Ahli Waris untuk keperluan permohonan pembaharuan hak, petugas loket membuat Surat Perintah Setor (SPS) serta menerima biaya dari pemohon sesuai yang dicantumkan didalam SPS, kemudian petugas loket melakukan pencatatan pada daftar isian. Daftar Isian adalah buku berupa daftar atau formulir isian yang dipergunakan untuk pencatatan adanya suatu kegiatan pelayanan pertanahan dan produk pertanahan. Kemudian petugas loket membuat Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan diserahkan kepada pemohon. Petugas loket menyerahkan seluruh dokumen yang diterima kepada petugas pelaksana pemberian hak, petugas pelaksana pemberian hak ini mengecek kelengkapan dokumen sebelum diserahkan ke Kasi bagian pemberian hak, dalam hal ini dilakukan pengukuran yang dilakukan oleh satgas pengukuran, setelah itu petugas arsip menyiapkan dan mencatat buku tanah, Kasubsi bagian pemberian hak mengoreksi dan memeriksa buku tanah akan diterbitkan untuk keperluan Ahli Waris, jika buku tanah tersebut telah tercatat dengan sebenar-benarnya, maka Kasubsi dan Kasi bagian pemberian hak memaraf pada buku tanah tersebut, kemudian diserahkan kepada petugas pelaksana pemberian hak untuk melakukan pencatatan, pembukuan, mencantumkan nomor dan tanggal pada sertipikat, menginformasikan kepada petugas pengolahan untuk *updating* dan kepada petugas loket untuk pencoretan daftar isian yang dicatat petugas loket sebelumnya bahwa sertipikat selesai diproses, serta menyerahkan dokumen kepada petugas arsip dan menyerahkan sertipikat kepada petugas loket, dengan demikian terbitlah sertipikat baru yang sudah terdaftar atas nama Ahli Waris, selanjutnya petugas loket menyerahkan sertipikat kepada pemohon. Proses ini memakan waktu selama 20 hari kerja.

Dari proses-proses yang dijelaskan tersebut di atas, terdapat cara lain untuk mengalihkan dengan jual beli tanah HGB yang telah berakhir masa berlakunya tersebut kepada pihak lain, yaitu dengan dasar Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan serta Penyerahan Hak yang dibuat di hadapan Notaris (anonim, 2019).

Sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan serta Penyerahan Hak merupakan bukti bahwa bangunan yang menjadi obyek jual beli sudah beralih menjadi kepemilikan pihak pembeli, namun hak atas tanah yang sudah berakhir masa berlakunya tetap dilakukan pembaharuan haknya agar dapat dipergunakan dengan sebaik-baiknya serta mendapat kepastian

hukumnya terhadap tanah tersebut, dalam hal ini pihak pembeli yang dapat mengajukan permohonan pembaharuan haknya kepada Kantor Pertanahan.

Proses yang dilakukan dalam kasus ini adalah ahli waris dari pemegang hak atas tanah mengurus terlebih dahulu hak keperdataannya terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga didalam sertipikat terdaftar nama ahli waris, dan dengan ini ahli waris dapat melakukan perbuatan hukum jual beli. Sedangkan proses yang dilakukan langsung dengan menggunakan Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan serta Penyerahan Hak tersebut yang dibuat di hadapan Notaris, langsung beralih kepada pihak pembeli dan didalam sertipikat juga langsung terdaftar nama pihak pembeli.

## **2. Tata Cara Peralihan Hak Guna Bangunan antara Ahli Waris Almarhumah Ngoei A Foen dengan Juniati Mustajab MUSTAJAB**

Untuk melakukan perbuatan hukum jual beli pada kasus ini yaitu Wong Hon Sen, selaku ahli waris dari Nyonya Ngoei A Foen menjual tanah HGB kepada pihak lain yaitu Juniati Mustajab dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Wong Hon Sen Dan Juniati Mustajab sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya tentang tanah dan harganya.
- b. WONG HON SEN menyerahkan sertipikat asli kepada PPAT untuk dilakukan pengecekan kepada Kantor Pertanahan.
- c. Setelah dilakukan pengecekan PPAT meminta Wong Hon Sen dan Juniati Mustajab hadir menghadap kepada PPAT dengan membawa semua dokumen-dokumen asli yang diperlukan dalam pelaksanaan jual beli sebagaimana berikut ini:
  - 1) Dokumen yang dilengkapi Wong Hon Sen, selaku Penjual dalam keperluan jual beli ini, yaitu:
    - a) Kartu Tanda Penduduk (KTP);
    - b) Kartu Keluarga;
    - c) Akta Nikah;
    - d) Sertipikat HGB No. 1354/Sangiang Jaya;
    - e) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB);
    - f) Surat Keterangan Kematian istri yaitu Ngoei A Foen; dan
    - g) Akta Keterangan Mewaris.

- 2) Dokumen yang dilengkapi Juniati Mustajab, selaku Pembeli dalam keperluan jual beli ini, yaitu :
- a) Kartu Tanda Penduduk (KTP);
  - b) Kartu Keluarga;
  - c) Akta Nikah; dan
  - d) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- d. Setelah PPAT merasa dokumen-dokumen yang dilengkapi para pihak cukup persyaratan, maka PPAT membuat Akta Jual Beli tersebut. Akta Jual Beli ditandatangani oleh para pihak dan 2 (dua) orang saksi. Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli bahwa sudah terjadinya perpindahan pemegang hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah yang baru yaitu Juniati Mustajab, saat bersamaan Juniati Mustajab melakukan kewajibannya untuk melunasi tanah yang dibelinya dengan harga transaksi yang telah disepakati.
- e. Dalam proses peralihan jual beli ini kedua belah pihak diharuskan membayar pajak penjualan maupun pajak pembelian, dimana Wong Hon Sen membayar pajak penjualan yaitu PPH, sedangkan Juniati Mustajab membayar pajak pembelian yaitu BPHTB.
- f. Setelah Wong Hon Sen membayarkan pajak penjualannya (PPH), PPAT harus mengajukan bukti pembayaran tersebut kepada Kantor Pelayanan Pajak untuk divalidasi. Validasi hasil pembayaran pajak ini salah satu dokumen yang harus dilengkapi untuk dilampirkan dalam keperluan pendaftaran peralihan.
- g. Setelah pajak penjualan divalidasi oleh Kantor Pelayanan Pajak, PPAT wajib menyampaikan Akta Jual Beli beserta melampirkan sertipikat asli, lembar validasi pajak PPH dan dokumen-dokumen yang akan diserahkan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan (Raden, 2019).
- 1) Dokumen yang akan diserahkan kepada Kantor Pertanahan dalam keperluan pendaftaran peralihan, yaitu :
- a) Surat Pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
  - b) Surat Permohonan;
  - c) Sertipikat Asli;
  - d) Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
  - e) Fotokopi KTP Wong Hon Sen Dan Juniati Mustajab (yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Notaris);

- f) Surat Kuasa;
  - g) Bukti pelunasan SSB BPHTB;
  - h) Bukti pelunasan SSP PPh final (yang sudah divalidasi oleh Kantor Pelayanan Pajak);
  - i) SPPT PBB; dan
  - j) Surat Pernyataan calon penerima hak, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- h. Setelah Akta Jual beli dan Sertipikat asli berserta dokumen-dokumen yang dilengkapi untuk keperluan pendaftaran peralihan diserahkan kepada Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan melakukan pencatatan pendaftaran peralihan hak dalam buku tanah dengan kurun waktu 20 hari kerja terhitung pada saat dimasukan semua berkas-berkas yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan;
- i. Setelah kurun waktu yang diberikan Kantor Pertanahan yaitu 20 hari kerja terlewatkan, maka dikeluarkan sertipikat yang sudah terdaftar atas nama Juniati Mustajab, selaku pemegang hak atas tanah yang baru.

Pencatatan pendaftaran peralihan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan meliputi kegiatan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk; dan
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.

Dengan kegiatan ini Kantor Pertanahan tidak harus menerbitkan sertipikat baru dalam hal pendaftaran jual beli.

#### **D. SIMPULAN**

HGB yang telah berakhir masa berlakunya secara yuridis akan jatuh kepada Negara atau menjadi tanah Negara, sehingga tidak dimungkinkan pemegang hak untuk melakukan perbuatan

hukum terhadap tanah tersebut. Jika tanah HGB yang telah berakhir masa berlakunya ingin dialihkan kepada pihak lain ada 2 (dua) cara yang dapat dilakukan, yaitu *pertama*, Ahli Waris dari pemegang hak yaitu Wong Hon Sen mengurus terlebih dahulu hak keperdataannya terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga dapat melakukan perbuatan hukum jual beli. *Kedua*, pihak pembeli yaitu Juniati Mustajab dapat langsung memilik hak atas tanah tersebut dengan dasar Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan serta Penyerahan Hak yang dibuat di hadapan Notaris, namun Juniati Mustajab tetap harus mengajukan permohonan pembaharuan haknya agar tanah tersebut mendapat kepastian hukum.

Untuk pemegang hak atas tanah yaitu Ngoei A Foen harus lebih memperhatikan jangka waktu berlakunya hak atas tanah tersebut, sehingga dapat melakukan perpanjangan hak sebelum hak atas tanahnya berakhir sehingga apabila pemegang hak atas tanah ingin melakukan jual beli kepada pihak lain lebih mudah dilaksanakan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrianto, Eko., & Perdana, Indra. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena di Terlantarkan oleh Pemiliknya Ditinjau Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar. *Citra Justisia: Masalah Hukum dan Dinamika Kemasyarakatan*, Vol. 22, (No. 1), p.1-10.
- Anonim. (2019). *Pejabat Kantor Pertanahan Kota Tangerang*, wawancara pada tanggal 23 Juli 2019
- Arba, H.M. (2018). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Efendi, Feri., Fauzi, Ahmad., & Sahari, Alpi. (2020). Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero). *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 1, (No.2), p.185-198. <https://doi.org/10.55357/is.v1i2.44>.
- Harsono, B. (2018). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Lubis, Mhd. Yamin., & Lubis, Abd. Rahim. (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

- Mujiburohman, D.A. (2016). Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir. *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 2, (No. 2), p.151-164. <https://doi.org/10.31292/jb.v2i2.67>.
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah .
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah
- Raden, S.S.(2019). *Wawancara dengan Notaris dan PPAT Kota Tangerang, pada tanggal 28 Juni 2019, pukul 10.00 WIB.*
- Riyadi, S. (2017). Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya Dalam Penjaminan Bank. *Jurnal Of law: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5, (No. 1), p.1.
- Sihombing, I.S. (2017). *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Soekanto, S. (2015). *Pengantar Penelitian Hukum*. Depok: UI-Press.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Lampiran Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005.