

Putri Kamila

Putri Kamila.docx

 Universitas Muhammadiyah Mataram

Document Details

Submission ID

trn:oid::14999:82762296

Submission Date

Feb 20, 2025, 10:42 AM GMT+7

Download Date

Feb 24, 2025, 8:54 AM GMT+7

File Name

Putri Kamila.docx

File Size

143.8 KB

65 Pages

9,507 Words

59,810 Characters

48% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- Bibliography

Top Sources

- 41%  Internet sources
- 37%  Publications
- 38%  Submitted works (Student Papers)

Integrity Flags

0 Integrity Flags for Review

No suspicious text manipulations found.

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.

Top Sources

- 41%  Internet sources
- 37%  Publications
- 38%  Submitted works (Student Papers)

Top Sources

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	Internet	eprints.undip.ac.id	6%
2	Internet	eprintslib.ummgl.ac.id	4%
3	Internet	e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id	4%
4	Internet	text-id.123dok.com	3%
5	Submitted works	Sriwijaya University on 2020-07-23	3%
6	Internet	bachtiarpropertydotcom.wordpress.com	2%
7	Internet	docplayer.info	2%
8	Internet	repository.ummat.ac.id	1%
9	Publication	Ramdhani, Fajar Gilang. "Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangu..."	1%
10	Internet	fliphtml5.com	1%
11	Publication	Ayuningtyas, Septia Nova. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pe..."	1%

12	Internet	repository.dharmawangsa.ac.id	1%
13	Internet	www.jogloabang.com	<1%
14	Internet	repository.upstegal.ac.id	<1%
15	Publication	Cahyaningsih, Santi. "Analisis Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tan..."	<1%
16	Internet	anggreniatmeilubis.blog.uma.ac.id	<1%
17	Publication	Alam, Bahrul. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Akibat ..."	<1%
18	Publication	Yarsina, Nova. "Rekonstruksi Regulasi Pendaftaran Tanah Ulayat Dalam Memberi..."	<1%
19	Internet	repositori.uin-alauddin.ac.id	<1%
20	Internet	repository.uki.ac.id	<1%
21	Publication	Muttaqin, Ahmad Rosyiddin. "Jual Beli Tanah Atas Sertipikat Hak Milik Berdasark..."	<1%
22	Submitted works	Universitas Hasanuddin on 2021-07-07	<1%
23	Publication	Ismawati, Rissa. "Pengaruh gel Ekstrak Kulit Petai (Parkia Speciosa Hassks.) Terh..."	<1%
24	Internet	cahyomilner.blogspot.com	<1%
25	Submitted works	Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya on 2019-01-07	<1%

26	Internet	repositori.usu.ac.id	<1%
27	Publication	Alfian, Danang. "Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pe..."	<1%
28	Publication	Shidiq, Andrian. "Problematika Pembebasan Tanah Di Bantaran Sungai Bengawa..."	<1%
29	Internet	repository.unhas.ac.id	<1%
30	Publication	Prasetya, Brian Rizqi. "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda S..."	<1%
31	Publication	Agustin, Vany. "Peran kantor pertanahan dalam upaya meningkatkan kesadaran ..."	<1%
32	Internet	repository.unibos.ac.id	<1%
33	Publication	Khairunnisa Khairunnisa, Mohamad Fajri Mekka Putra. "Akibat Hukum Perjanjian..."	<1%
34	Publication	Aqliyah Hafifah Elsura, Syaddan Dintara Lubis. "PERALIHAN HAK GUNA BANGUNA..."	<1%
35	Publication	Irma Destiny Sanjaya. "Perbedaan Antropologi Hukum, Sosiologi Hukum dan Huk..."	<1%
36	Submitted works	Sriwijaya University on 2019-07-11	<1%
37	Publication	Anti, Sri Yuliana Febri. "Analisa Yuridis Terhadap Penggunaan Kartu Badan Penye..."	<1%
38	Publication	Febriyanto, Arief. "Penaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Banguna..."	<1%
39	Publication	Hanggono, Wahyu. "Analisa Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Yang Belum..."	<1%

40	Submitted works	Universitas Airlangga on 2024-12-27	<1%
41	Publication	Ahsani, Muhammad Farhan. "Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta ...	<1%
42	Submitted works	Universitas Islam Malang on 2024-11-18	<1%
43	Internet	www.scribd.com	<1%
44	Submitted works	Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya on 2022-06-28	<1%
45	Publication	Dwijayanto, Kurniawan Yoganing. "Pendaftaran tanah hak milik hasil tukar menu...	<1%
46	Publication	Putro, Gatot Rio. "Kebijakan Pemerintah Tentang hak Kepemilikan Properti Atas ...	<1%
47	Submitted works	Udayana University on 2018-03-26	<1%
48	Submitted works	Udayana University on 2017-11-06	<1%
49	Publication	Zulaika, Fuji Kadriah. "Rekontruksi Regulasi hak Atas Tanah Pemilik Rumah Huni...	<1%
50	Publication	I Gusti Ayu Widiadnyani. "Penerapan Sistem Pemanfaatan dan Penggunaan Tana...	<1%
51	Submitted works	Sriwijaya University on 2020-12-18	<1%
52	Internet	www.readbag.com	<1%
53	Publication	Jannah, Uslifatul. "Analisis Yuridis Pelaksanaan Ganti Rugi Sisa Bidang Tanah dala...	<1%

54	Publication	Lestari, Yulia. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Jual Beli Tanah Yang Masi...	<1%
55	Publication	Yulianto, Avianita Febriana. "Analisis Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangu...	<1%
56	Publication	Sundari, Tiar Novi. "Implikasi Yuridis Terhadap Penolakan Peralihan Hak Atas Tan...	<1%
57	Submitted works	iGroup on 2014-11-25	<1%
58	Publication	Artanto, Tri. "Rekontruksi Hukum Kepemilikan hak Atas Tanah di Provinsi Kepula...	<1%
59	Publication	Sunarti . "Analisa pendekatan kebijakan pemerintahan daerah", Open Science Fr...	<1%
60	Submitted works	Tarumanagara University on 2020-05-12	<1%
61	Publication	Trie Sakti. "KAMUS PERTANAHAN", INA-Rxiv, 2019	<1%
62	Submitted works	Udayana University on 2016-04-25	<1%
63	Submitted works	Universitas Negeri Jakarta on 2020-01-23	<1%
64	Publication	Chafsya, Lathfia Arrosikha. "Pengaruh Pelaporan Keberlanjutan Terhadap Hubun...	<1%
65	Publication	Hetty Hassanah, Wahyudi Wahyudi. "KEDUDUKAN HAK ORANG ASING TERHADAP ...	<1%
66	Submitted works	Udayana University on 2018-01-11	<1%
67	Publication	Upik Hamidah. "Implikasi Diskresi Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran ...	<1%

68	Publication	Hadi, Nofa Isnan. "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Dalam ..."	<1%
69	Publication	Kalono, Sri. "Rekonstruksi Regulasi Kemanfaatan Wakaf Melalui Hak Guna Bangu..."	<1%
70	Publication	Muhammad Iqbal, Abrar Saleng, Sri Susyanti Nur. "Analisis Aspek Hukum Pember..."	<1%
71	Submitted works	Universitas 17 Agustus 1945 Semarang on 2024-09-30	<1%
72	Internet	jurnal.uisu.ac.id	<1%
73	Publication	Artha, Yophinadiyyul Fauqalida. "Efektivitas digitalisasi layanan pertanahan guna..."	<1%
74	Submitted works	UIN Syarif Hidayatullah Jakarta on 2019-01-03	<1%
75	Submitted works	Udayana University on 2016-11-30	<1%
76	Publication	Ali, Mazsaman. "Rekonstruksi Regulasi Pelaksanaan Asesment Rehabilitasi Korba..."	<1%
77	Publication	Hulu, Fonaha. "Rekonstruksi Regulasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Berbasi..."	<1%
78	Publication	Saharuddin. "Rekonstruksi Regulasi Penyelesaian Sengketa Hukum Pemegang H..."	<1%
79	Submitted works	Universitas Jember on 2020-01-24	<1%
80	Submitted works	Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya on 2017-05-09	<1%
81	Submitted works	Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya on 2020-11-08	<1%

82	Publication	Wanapertiwi, Ajeng Putri. "Kepastian hukum terhadap sertipikat tanah berbasis ...	<1%
83	Internet	jurnaltoddoppuli.wordpress.com	<1%
84	Publication	Dimas Priyambodo, Garin Dinda, Muhammad Adymas Hikal Fikri. "Ideal Policy Dy...	<1%
85	Publication	Primazan, Nanda. "Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Muncul Akibat Proyek Per...	<1%
86	Submitted works	State Islamic University of Alauddin Makassar on 2018-07-11	<1%
87	Submitted works	Universitas Airlangga on 2019-12-02	<1%
88	Publication	Wahid, Muhammad Luqman. "Efektivitas Layanan Pengecekan Sertipikat Hak Ata...	<1%
89	Publication	Wijaya, Dwi Julianto. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pensertip...	<1%
90	Publication	Bela Muhdayani Putri. "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tana...	<1%
91	Submitted works	Udayana University on 2016-05-25	<1%
92	Submitted works	Udayana University on 2017-11-06	<1%
93	Internet	repository.ub.ac.id	<1%
94	Publication	Azizah, Siti Nurul. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Menjalankan Rahasia Jabatan ...	<1%
95	Publication	Bambang Wahyuono, Wahyu Tris Haryadi. "KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR P...	<1%

96	Publication	Halimah, Siti. "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Program Pendaftaran Ta...	<1%
97	Publication	Lius, Muhammad Jeppy. "Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifika...	<1%
98	Publication	Sisca Anindya Rachmawati. "REVOLUSI SISTEM PENCATATAN TANAH MELALUI PR...	<1%
99	Submitted works	Udayana University on 2016-12-05	<1%
100	Submitted works	Udayana University on 2018-03-06	<1%
101	Submitted works	Universitas Jember on 2020-09-25	<1%
102	Submitted works	Universitas Jember on 2020-11-14	<1%
103	Internet	digilib.uin-suka.ac.id	<1%



SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PROSES PENGADMINISTRASIAN HAK GUNA
BANGUNAN BAGI WARGA NEGARA ASING
(STUDI DI KANTOR NOTARIS PPAT ONI MONICA MATARAM)**

Program Studi Hukum

Oleh:

Putri Kamila

2020F1A154

Program Studi Hukum

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

MATARAM

2025

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lahan memegang peranan penting dalam kehidupan sosial manusia. Manusia dapat memanfaatkan lahan sebagai lahan bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan pangannya. Kemampuan manusia dalam mengelola dan memanfaatkan lahan bukan hanya sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan pangan saja. Akan tetapi, upaya yang lebih luas yang dapat mempengaruhi perkembangan kehidupan, seperti lahan untuk pembangunan perumahan, berbagai bangunan industri, perkantoran dan lembaga pendidikan, serta tempat ibadah, dan sebagainya. Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa, sehingga menjadi kewajiban pemerintah untuk bertanggung jawab atas pendaftaran tanah di seluruh Indonesia berdasarkan hak tata usaha negara. Oleh karena itu, kepemilikan dan pengelolaannya terjamin secara hukum.¹

Tanah merupakan bagian bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah merupakan salah satu benda yang diatur dalam undang-undang pertanian. Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, melainkan tanah dalam aspek hukumnya, yaitu yang berkaitan langsung dengan Hak Atas Tanah yang merupakan bagian dari permukaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1). UUPA yang menentukan: "Di atas Hak asasi menguasai negara sebagaimana diatur dalam

¹ Santoso C, 'Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena Jual Beli Atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Pt. Persero Jaminan Sosial Tenaga Kerja Kepada Pt. Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Studi Perbandingan Secara Yuridis Antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta Da', *Global Shadows: Africa In The Neoliberal World Order*, 44.2 (2006), 8–10.

10 Pasal 2 menentukan adanya beberapa hak yang berbeda-beda di muka bumi, yang disebut tanah, yang dapat dialihkan dan dapat dimiliki oleh orang-orang sendiri atau bersama-sama dengan orang lain atau dengan badan hukum”.²

1 Pada tanggal 24 September 1960 diundangkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Undang-undang Pokok Agraria tersebut memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang selanjutnya diberi sebutan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) berbunyi:

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah ".³

102 Indonesia mengenal asas yaitu salah satunya adalah asas nasionalitas yakni sebuah prinsip yang mengatur mengenai kepemilikan dan pengendalian tanah serta sumber daya alam di suatu yurisdiksi berdasarkan kriteria kewarganegaraan. Asas didalam pasal ini menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia (WNI) saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Asas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

5 “Hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik.”

97 ² M. Arba : *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan VII, halaman 7, Diterbitkan Oleh Sinar Grafika. Jl. Sawo Raya No. 18 Rawamangun Jakarta 13220

30 ³ Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

10 Asas ini menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berada
5 pada kedudukan sebagai subjek hak milik. Warga negara asing (WNA) atau
5 orang asing yang berdomisili di Indonesia tidak dapat memiliki tanah dengan
status hak milik, hal ini dinyatakan dalam Pasal 21 (4) UUPA yang menyatakan
bahwa: “Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya
mempunyai kewarganegaraan asing, ia tidak dapat mempunyai tanah dengan
status hak milik dan ketentuan pada ayat (3) pasal ini berlaku baginya.”
Sehingga warga negara asing hanya dapat memiliki tanah dengan status Hak
Pakai dan Hak Sewa Bangunan dengan jangka waktu terbatas. Pengalihan Hak
Milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum, hal ini
diatur dalam Pasal 21 (3) UUPA yang menentukan bahwa: “Orang asing yang
setelah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena
pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian
pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah
berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib
melepaskan hak tersebut dalam waktu satu tahun sejak diperolehnya hak
40 tersebut atau kehilangan kewarganegaraan. Apabila setelah lewat waktu
tersebut hak milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut batal demi
hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan hak-hak pihak
lain yang membebaninya tetap berlaku.”⁴

5 ⁴ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, cet. 1, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm 9.

5

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.” Dari masa berlaku tersebut, HGB dapat diperpanjang masa berlakunya seperti yang tertuang dalam Pasal 35 ayat (2) UUPA yang berbunyi “Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.” Dari masa berlaku tersebut maka HGB dapat berakhir dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan ketentuan maksimal 20 (dua puluh) tahun.⁵

2

Hak guna bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah. Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hal ini disebabkan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan baik perumahan, pertokoan, dll yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat.

Begitu pentingnya Hak Guna Bangunan, maka pemerintah mengaturnya lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Pengaturan Hak Guna Bangunan ini, seiring dengan pesatnya pembangunan baik yang dibangun Pemerintah maupun pihak swasta. Oleh karena itu dalam perkembangan pembangunan perumahan atau gedung yang semakin marak

26

⁵ Pasal 35 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

2 akhir-akhir ini, objek tanah dijadikan sasaran ada tiga, yaitu tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik (Pasal 21). Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian Hak Guna Bangunan adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya.

Sehubungan dengan pemberian perpanjangan jangka waktu apabila Hak Guna Bangunan telah berakhir, maka Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang atau diperbarui.

2 Sehubungan dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut, maka hal ini berkaitan pula dengan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan atas pemberian hak atas tanah bangunan tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 30 PP Nomor 40 tahun 1996. Selain kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak atas Guna Bangunan tersebut, maka salah satu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan apabila Tanah Negara yang dijadikan objek tidak diperpanjang atau diperbarui lagi, adalah menyerahkan Tanah Negara kepada pemegang Hak Pengelolaan dan Hak Milik tersebut dalam keadaan kosong, dengan membongkar bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut (Pasal 37 ayat (1)). Ketentuan dalam pasal tersebut memberikan kesempatan kepada yang menguasai atau memiliki Hak Guna Bangunan untuk melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang terdapat di atas Hak Guna Bangunan tersebut. Hal ini sebagai wujud dari hak kesadaran orang yang menguasai Hak Guna Bangunan tersebut.⁶

⁶ Supriyadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 116-117

Saat ini, Pulau Lombok, Nusa Tenggara Barat (NTB) terutama di Kabupaten Lombok Tengah menjadi salah satu wilayah di Indonesia yang mengalami perkembangan pesat dalam sektor pariwisata, dan investasi. Keinginan akan kepemilikan tanah atau bangunan bagi warga Negara asing sangat tinggi, sehingga Pemerintah Indonesia mengeluarkan berbagai bentuk peraturan perundang-undangan untuk mendapatkan kepemilikan bagi warga negara asing dalam bentuk Hak Guna Bangunan, salah satunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, apabila diperpanjang oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu yang ditentukan, maka hak guna bangunan tersebut dapat di perpanjang berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dan hak atas tanah tersebut dapat dicabut, apabila hak guna bangunan tidak diperpanjang sampai dengan habis masa berlakunya.⁷

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan dalam latar belakang yang terurai di atas, di dapat permasalahan yaitu:

1. Bagaimanakah proses pengadministrasian Hak Guna Bangunan bagi WNA berdasarkan Hukum Positif?
2. Bagaimanakah implementasi proses pengadministrasian Hak Guna Bangunan di Kantor Notaris/PPAT Oni Monica?

⁷ Hasil Observasi di Notaris PPAT Mataram Oni Monica.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pengadministrasian Hak Guna Bangunan bagi WNA berdasarkan Hukum Positif
2. Untuk mengetahui proses pengadministrasian Hak Guna Bangunan di Kantor Notaris/PPAT Oni Monica

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang baik merupakan penelitian yang bermanfaat dalam berbagai hal. Baik dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun dalam kehidupan bermasyarakat.

Adapun berbagai macam manfaat yang ingin di capai peneliti dalam penulisan ini sebagai berikut:

1. Secara Akademisi

Untuk persyaratan dalam mencapai Strata-1 Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

2. Secara Teoritis

Manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berharga terhadap pengembangan konsep ilmu hukum, khususnya berkaitan dengan administrasi Hak Guna Bangunan bagi WNA.

3. Secara Praktis

Manfaat praktis adalah penelitian dilakukan karena ada masalah yang ingin di selesaikan atau dipecahkan. Manfaat praktis menjelaskan manfaat yang berguna untuk memecahkan masalah tersebut secara

praktis. Serta diharapkan penelitian ini memberikan masukan dan pertimbangan terhadap proses peradministrasian Hak Guna Bangunan bagi WNA.

E. Orisinalitas/Penelitian Terdahulu

No.	Nama/Judul
1.	Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena Jual Beli Atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Pt. Persero Jaminan Sosial Tenaga Kerja Kepada Pt. Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Studi Perbandingan Secara Yuridis Antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta Dan Kabupaten Kudus)
	Rumusan Masalah
	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="448 1115 1353 1518">1. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi terhadap terjadinya perlakuan yang berbeda dalam Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual beli atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus? <li data-bbox="448 1559 1353 1886">2. Apakah penolakan dan penerimaan Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual beli atas Nama Yayasan Kesejahteraan Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT. 6 Jaminan Sosial Tenaga Kerja antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kabupaten Kudus telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku?

	<p>3. Bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukum Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Karena jual beli atas Nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja kepada PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja tersebut bagi pemegang Hak, yang ditolak pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta ?</p>
	<p>Hasil Penelitian</p>
	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan antara Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan Kota Surakarta.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Faktor Penerimaan dan Penolakan:<ol style="list-style-type: none">a. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerima pendaftaran peralihan hak dengan alasan bahwa jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak ada keberatan dari pihak ketiga, serta tidak ada pelarangan peralihan harta kekayaan yayasan.b. Kantor Pertanahan Kota Surakarta menolak pendaftaran berdasarkan ketentuan undang-undang yang melarang pengalihan aset yayasan kepada pihak-pihak tertentu, termasuk pengurus dan karyawan.2. Keselarasan dengan Peraturan:

1

1

1

37

61

1

1

	<p>a. Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dinyatakan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>b. Sebaliknya, pelaksanaan pendaftaran di Kota Surakarta dianggap telah mematuhi peraturan yang ada.</p> <p>3. Perlindungan hukum</p> <p>Dalam hal penolakan pendaftaran, pembeli berhak meminta kembali uang yang telah dibayarkan dan wajib mengembalikan objek jual beli kepada penjual tanpa syarat tambahan.</p>
	<p>Persamaan</p>
	<p>Keduanya berkaitan dengan proses perolehan atau pengalihan hak guna bangunan, yang merupakan aspek penting dalam penguasaan tanah.</p>
	<p>Perbedaan</p>
	<p>Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah penelitian ini melibatkan individu atau Perusahaan asing yang ingin menguasai tanah di Indonesia sedangkan penelitian terdahulu berfokus pada yayasan dan perusahaan dalam konteks pengalihan HGB di Indonesia.</p>
	<p>Nama/Judul</p>
2	<p>2. Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Guna Bangunan Atas Ruko Di Pasar Rejoamertani Temanggung</p>
	<p>Rumusan Masalah</p>

2

	<p>1. Termasuk jenis Hak Guna Bangunan manakah Sertifikat atas Ruko Pasar RejoAmertani tersebut?</p> <p>2. Apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Ruko tersebut dapat diperpanjang?</p> <p>3. Apabila diperpanjang dengan jenis Hak Guna Bangunan manakah berdasarkan asal tanahnya?</p>
--	--

101

2

2

Hasil Penelitian

66

49

48

2

	<p>1. Jenis Sertifikat: Ruko Pasar Rejo Amertani di Temanggung memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dikeluarkan oleh BPN, berdasarkan akta jual beli dari PPAT antara pedagang dan PT Puri Sakti Perkasa. Proses tukar guling lahan dengan Pemkab Temanggung menjadikan kepemilikan Ruko sah secara hukum. Oleh karena itu, pernyataan Pemkab yang menganggap Ruko sebagai HGB di atas HPL tidak tepat, karena mereka tidak memiliki sertifikat Hak Pengelolaan.</p> <p>2. Perpanjangan Sertifikat: Perpanjangan HGB dapat dilakukan jika masa berlaku belum habis. Berdasarkan PP No. 40 Tahun 1996, HGB diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang. Pemkab tidak berwenang dalam masalah perpanjangan sertifikat bagi para pedagang.</p> <p>3. Kepemilikan HGB: Ruko tersebut adalah HGB di atas Tanah Hak Milik, hasil dari transaksi jual beli dengan PT Puri Sakti Perkasa, yang juga memiliki HGB. Proses ini telah sesuai dengan regulasi</p>
--	--

	yang berlaku, termasuk kewajiban pendaftaran akta ke kantor pertanahan.
	Persamaan
	Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah keduanya sama-sama membahas aspek kepemilikan dan pendaftaran HGB.
	Perbedaan
	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah penelitian ini berkaitan dengan individu atau entitas asing yang ingin mendapatkan hak atas tanah di Indonesia sedangkan penelitian terdahulu berfokus pada kepemilikan ruko di pasar lokal di Temanggung.
	Nama/Judul
84	3. Tinjauan Yuridis Terhadap Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik
19	Rumusan Masalah
19	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah proses peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa? 2. Faktor-faktor apakah yang menjadi hambatan bagi masyarakat dalam peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik atas rumah tinggal?
	Hasil Penelitian

8

93

	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk meningkatkan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik, pemohon harus memenuhi sejumlah syarat administratif, termasuk:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Surat permohonan yang dilegalisir, surat kuasa (jika dikuasakan), sertifikat hak atas tanah (HGB atau Hak Pakai), fotocopy KTP, IMB atau surat dari kepala desa, fotocopy SPPT PBB, serta surat pernyataan mengenai batasan jumlah dan luas bidang tanah.2. Namun, terdapat beberapa faktor yang menghambat masyarakat dalam proses ini, terutama kurangnya pemahaman tentang prosedur dan syarat yang diperlukan, serta seringkali pemohon tidak melengkapi dokumen yang dibutuhkan.
	Persamaan
	Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah Keduanya membahas aspek HGB dalam konteks penguasaan dan pemilikan tanah.
	Perbedaan
	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah penelitian ini berkaitan dengan penrbitan HGB untuk individu atau entitas asing yang ingin memiliki tanah di Indonesi sedangkan penelitian terdahulu berfokus pada peningkatan status dari HGB menjadi Hak Milik, yang melibatkan prosedur dan syarat tertentu.

Jadi persamaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama membahas aspek HGB, namun dalam konteks yang berbeda. Contohnya perbedaan dengan penelitian terdahulu ada yang berfokus pada yayasan dan perusahaan dalam konteks pengalihan HGB di Indonesia, ada yang berfokus pada kepemilikan ruko di pasar lokal di Temanggung, dan ada yang berfokus pada peningkatan status dari HGB menjadi Hak Milik, yang melibatkan prosedur dan syarat tertentu.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Administrasi

1. Pengertian Administrasi

Administrasi dalam kehidupan sehari-sehari ataupun dalam dunia kerja, adapun pasti sudah tidak asing dengan istilah administrasi. Kata ini sering dijumpai dan digunakan dalam kehidupan sehari-sehari. Namun tidak semua mengetahui apa sebenarnya yang dimaksud dengan administrasi itu sendiri.

Menurut Dr. Sondang Siagian, administrasi dapat didefinisikan sebagai keseluruhan proses kerja sama antara dua orang manusia atau lebih yang didasarkan atas rasionalitas tertentu untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan sebelumnya.⁸

2. Fungsi Administrasi

Berdasarkan pengertian administrasi menurut para ahli pengertian tersebut dapat disimpulkan jika pekerjaan ini memiliki fungsi atau peran yang sangat penting. Berikut ini adalah beberapa fungsi administrasi yang harus anda ketahui:⁹

a. *Planing*

Berdasarkan salah satu pengertian administrasi perkantoran menurut para ahli menyebutkan jika administrasi adalah sebuah

⁸ Chairunnisa D. *Proses Kegiatan Administrasi Pencatatan Trucking Di Bagian Vendor Management PT. Iron Bird Logistiek*. 2020. Hlm 6.

⁹ Ibid, Hlm 7-8.

perencanaan. Maka fungsi administrasi yang pertama adalah fungsi planning atau perencanaan dimana dalam perencanaan ini dibutuhkan pengumpulan dan pengolahan data kemudian menyusun perencanaan.

b. *Organizing*

Fungsi selanjutnya yang juga menjadi pengertian administrasi perkantoran menurut para ahli adalah fungsi organizing atau pengorganisasian. Fungsi ini adalah menyusun serta membentuk hubungan kerja antara satu pihak dengan pihak lain hingga terwujud kesatuan.

c. *Reporting*

Fungsi lain dari administrasi ini adalah reporting dimana kegiatan yang dilakukan adalah melaporkan perkembangan dan hasil kegiatan melalui keterangan-keterangan, baik dalam bentuk lisan maupun tulisan. Dengan adanya fungsi ini, pihak yang menerima laporan kegiatan bisa mengetahui dan mendapatkan gambaran informasi atas pelaksanaan tugas yang sudah dikerjakan.

d. *Budgeting*

Fungsi terakhir ini sebenarnya bisa masuk dalam ramah administrasi namun dalam bidang keuangan. Dimana jika dilihat berdasarkan fungsi administrasi keuangan ini adalah untuk mengelola atau mengatur segala perencanaan tentang anggaran atau keuangan yang digunakan. Pada dasarnya, pengetahuan administrasi keuangan ini hamper

sama dengan administrasi perkantoran, namun lebih spesifik dalam fungsi mengatur keuangan.

B. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan (HGB)

1. Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB)

1) Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Dan Pokok-Pokok Agraria

Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Menjabarkan “Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”¹⁰

2) Pengertian Hak Guna Bangunan Menurut Ahli

Menurut G. Kartasapoetra hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan serta memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain atas tanah yang dikuasai oleh negara, hak guna bangunan dapat juga diberikan atas tanah milik seseorang.¹¹

2. Hak Dan Kewajiban Pemegang HGB

Seperti yang tertera dalam Pasal 30, 31 dan 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, sebagai berikut:¹²

¹⁰ Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Dan Pokok-Pokok Agraria*

¹¹ Kartasapoetra, G. *Masalah pertanian di Indonesia* (1986). Hlm 10

¹² Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 *Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah*.

1) Hak:

1) Menggunakan dan memanfaatkan tanah

Pemegang HGB berhak membangun dan menggunakan bangunan diatas tanah atau lahan tersebut

2) Mengalihkan Hak

Dapat mengalihkan hak kepada pihak lain, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3) Perpanjangan

Pemegang hak berhak untuk mengajukan perpanjangan masa waktu HGB sesuai yang sudah di tentukan sebelum masa berlaku HGB berakhir.

2) Kewajiban

1) Mematuhi peraturan

Pemegang hak harus mematuhi peraturan dan syarat yang berlaku sesuai dengan Undang-Undang terkait penggunaan tanah.

2) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pemegang hak wajib membayar pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3) Menjaga dan Memelihara Bangunan

Pemegang hak bertanggung jawab terhadap bangunan yang didirikan dan memelihara bangunan tersebut.

4) Wajib Membangun Bangunan

Pemegang hak wajib membangun bangunan diatas tanah tersebut.

3. Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan HGB

1) Ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:¹³

- 1) Tanah negara,
- 2) Tanah hak pengelolaan,
- 3) Tanah hak milik.

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Maksud dari pasal ini adalah Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, khususnya ketentuan dalam Pasal 4.

¹³ Pasal 21 Peraturan Pemerintah No.40 Nomor 40 Tahun 1996 Tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah*.

4. Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan

- 1) Sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun dan Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁴
- 2) Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 mengatur mengenai jangka waktu pemberian hak guna bangunan dan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Pemegang Hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:¹⁵
 - 1) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
 - 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
 - 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.

¹⁴ Pasal 35 ayat (1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 *tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria*

¹⁵ Pasal 25 dan Pasal 26 ayat (1) Peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996 *tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah*

4) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

5. Pendaftaran Hak Guna Bangunan

Permohonan HGB diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan melampirkan dokumen yang diperlukan, seperti sertifikat tanah dan rencana pembangunan sehingga setelah notaris memberikan semua data yang diminta sebagai syarat pengajuan Hak Guna Bangunan (HGB) maka kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan memberikan Pertek (Pertimbangan Teknis) ini adalah salah satu syarat agar bisa merubah Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan (HGB). Setelah diterbitkannya PERTEK maka selanjutnya dilakukan penurunan Hak.

Penurunan Hak adalah proses perubahan status seperti hak milik ke Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, Pembagian Hak Milik Bersama, dan Hak Pakai. Dalam konteks hukum misalnya:¹⁶

a. Pindah Tangan

Pemindahan hak kepemilikan, seperti Hak Milik atau Hak Guna Bangunan (HGB), kepada pihak lain melalui jual beli, warisan atau hibah.

b. Pembebanan

Penurunan hak juga dapat berarti memberikan pihak lain hak untuk menggunakan hak yang ada, seperti memberikan hak tanggungan atas suatu properti.

¹⁶ Hasil Observasi di Notaris PPAT Mataram Oni Monica.

c. Pencabutan

Pemerintah dapat mencabut hak jika pemegang hak melanggar ketentuan dan tidak mematuhi syarat yang berlaku

1
4
Ketentuan tentang pendaftaran hak guna bangunan diatur dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Undang-Undang Pokok Agraria, mengatur tentang Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.¹⁷

Tujuan pasal ini adalah agar baik pemberian hak maupun peralihan hak harus segera didaftarkan pada kantor pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

6. Hapusnya Hak Guna Bangunan

9
Seperti yang sudah tertera dalam Pasal 46 Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang penyebab atau Hapusnya Hak HGB karena:¹⁸

22
¹⁷ Pasal 19 dan Pasal 38 Peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996 *tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah*

¹⁸ Pasal 46 Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 *tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*

1) Jangka Waktu Habis

20 Berakhirnya jangka waktu HGB sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya, biasanya 30 tahun telah habis dan tidak di perpanjang.

14 2) Dibatalkan oleh menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:

1) Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan Pasal 43

2) Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan tanah hak pengelolaan.

3) Cacat administrasi, atau

4) Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

3) Diubah haknya menjadi hak atas tanah lain.

4) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir: Pemegang HGB dapat mengajukan permohonan untuk mengakhiri haknya.

5) Dilepaskan untuk kepentingan hukum

6) Dicabut berdasarkan undang-undang

7) Ditetapkan sebagai tanah terlantar

8) Ditetapkan sebagai tanah musnah

- 9) Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan diatas hak milik atau hak pengelolaan dan/atau pemegang hak sudah tidak memiliki.

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Untuk mencapai kepastian hukum di bidang pertanahan perlu diperhatikan dua faktor, yaitu perlunya undang-undang pertanahan secara tertulis dan pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, berbicara mengenai pendaftaran tanah adalah berbicara tentang salah satu upaya untuk mencapai kepastian hukum di bidang pertanahan.¹⁹

2. Tujuan Dan Peraturan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak dasar. Hal ini dilakukan agar pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya atas suatu bidang tanah tertentu dengan menyerahkan sertifikat hak atas tanah.²⁰

Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah di atas antara lain:²¹

- a. Kepastian hukum mengenai orang perseorangan atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (badan hukum).

¹⁹ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta 2012, hlm 6.

²⁰ *Ibid*, hlm 9.

²¹ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta 2012.hlm 10.

- 4 b. Kepastian hukum mengenai letak, batas-batas dan luas tanah yang menjadi haknya (subyek hukum).
- 46 c. Kepastian hukum mengenai hak-haknya.

Melihat pendaftaran tanah ditinjau dari tujuannya dapat dikatakan sebagai berikut:

- 16 a. *Fiscal cadastre*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka Pemungutan pajak tanah, Contoh: Pajak Bumi atau Landrente, Verponding Indonesia, Verponding Eropa, IPEDA, PBB.
- 4 b. *Legal cadastre* atau *Rechis kadaster*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

4 Hal ini diatur sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."²²

3. Peraturan Pendaftaran Tanah

16 Dasar hukum mengenai Pendaftaran Tanah tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997

22 Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta 2012, hlm 11.

16 Pengganti PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1992.

Ketentuan-ketentuan hukum yang, mengatur mengenai pendaftaran tanah antara lain:²³

- 74
- a. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38;
 - 1 b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - c. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - e. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1999.

19 **D. Syarat-syarat Administrasi Hak Guna Bangunan untuk Warga Negara Asing**

23 Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Raih Asa Sukses*, Jakarta 2012. hlm 12-13.

33 Berbagai macam persyaratan yang harus dipenuhi oleh Warga Negara Asing untuk memperoleh Hak Guna Bangunan di Indonesia, di antaranya sebagai berikut:

- 6 1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotocopy Paspor identitas pemohon/pemegang dan penerima hak, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
- 6 5. Bukti perolehan tanah/Alas Hak dari pemilik/penggarap tanah atau pemegang aset tanah/sk pelepasan kawasan hutan;
- 6 6. Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah jangka pendek dan jangka panjang
7. Akta pendirian usaha;
8. Nomor pokok wajib pajak Perusahaan;
9. Nomor induk berusaha;
- 6 10. Foto copy SPPT PBB Tahun terbaru yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).²⁴

E. Pengertian Warga Negara

1. Warga Negara Asing

²⁴ Hasil observasi di Notari PPAT Oni Monica Mataram.

75 Seiring perkembangan pembangunan negara dan pesatnya arus globalisasi, kedudukan negara tidak lagi hanya sebatas hubungan antara negara dengan warga negaranya, melainkan juga hubungan antara negara dengan warga negara asing atau antara warga negara dengan warga negara asing (WNA). Hubungan tersebut dapat berupa hubungan perkawinan, kekerabatan, maupun hubungan dagang yang dikembangkan di Indonesia. Alhasil, WNA memerlukan akses berupa alas hak atas tanah dalam hal pengurusan dagang.²⁵

11 Secara yuridis, WNA yang berada di Indonesia dapat memperoleh alas hak atas tanah dengan status Hak Pakai. Walaupun begitu, terdapat persyaratan bagi WNA yakni harus mengurus Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS) ataupun Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP) serta memiliki paspor sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 43 Tahun 2015 Tentang Prosedur Teknis Ahli Tinggal Kunjungan Menjadi Izin Tinggal Terbatas Dan Izin Tinggal Terbatas Menjadi Izin Tinggal Tetap.²⁶

13 2. Warga Negara Indonesia

13 Kewarganegaraan Republik Indonesia diatur dalam Pasal 26 dan UU Nomor 12 Tahun 2006. Menurut UUD 1945 Pasal 26, warga negara adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara.²⁷ Dalam UU

11 ²⁵ Permatadani, Ega, and Anang Dony Irawan. "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia." 2021. Hlm 352-353.

13 ²⁶ *Ibid* Hlm 355.

13 ²⁷ Pasal 26 Undang-undang Dasar tahun 1945 tentang kewarganegaraan.

13

Nomor 12 Tahun 2006 disebutkan bahwa warga Negara sebagai salah satu unsur hakiki dan pokok dari suatu negara memiliki hak dan kewajiban yang perlu dilindungi dan dijamin dalam pelaksanaannya. Atas hal tersebut, maka dibentuklah UU Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.²⁸

14

14

²⁸ Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 *tentang kewarganegaraan republik Indonesia*.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif-empiris yakni penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan dokumen tertulis secara *in action* (faktual) pada suatu setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Pengkajian tersebut bertujuan untuk memastikan apakah hasil penerapan hukum pada peristiwa hukum *in concreto* sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Atau dengan kata lain apakah ketentuan peraturan perundang-undangan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan mencapai tujuannya atau tidak.²⁹

B. Metode Pendekatan

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan permasalahan (isu Hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan Perundang-Undangannya ini dilakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian antara Undang-Undang yang satu dengan yang lainnya, atau antara Undang-Undang dengan peraturan daerah.³⁰

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, CitraAditya Bakti, Bandung, 2004, hlm 53

³⁰ *Ibid*, hlm. 30.

2. Pendekatan Sosiologis (*Sociology Approach*)

Kajian yang berobjek fenomena hukum, tetapi menggunakan optik ilmu sosial dan teori-teori sosiologi. Menurut Soerjono Soekanto, sosiologi hukum adalah sebagai suatu cabang ilmu pengetahuan yang secara analitis dan empiris yang menganalisis atau mempelajari hubungan timbal balik antara hukum dengan gejala-gejala sosial yang terjadi.³¹

C. Lokasi Penelitian

Peneliti Melakukan Penelitian di Kantor Notaris PPAT Oni Monica Jl. A.A Gede Ngurah Abian Tubuh Baru, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat. Lokasi ini dipilih oleh peneliti karna berkaitan dengan penelitian yang sedang dijalani.

D. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum Dan Data

1. Jenis Dan Sumber Hukum

Bahan hukum dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi Negara.³² Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Undang-Undang Tahun 1945

³¹ *Opcit*, hlm. 28.

³² Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 2020. hlm. 59.

8

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

21

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, bahan hukum yang terdiri atas; buku hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum. Wawancara dengan nara sumber ahli hukum untuk memberikan pendapat hukum tentang suatu peristiwa atau fenomena hukum bisa diartikan sebagai bahan hukum sekunder, namun demikian perlu dilihat kapasitas keilmuan dan seyogianya tidak terlibat dengan peristiwa tersebut agar komentar yang diberikan menjadi objektif.³³

3. Bahan Hukum Tersier

³³ *Ibid*, hlm. 60.

51

Bahan hukum tersier adalah bahan hokum yang memberikan petunjuk atau penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.³⁴ Berupa kamus umum, kamus bahasa, surat kabar, artikel dan internet.

8

2. Jenis dan Sumber Data

1) Data Primer

60

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama. Data primer diperoleh dari responden dan informan serta narasumber. Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari responden dan informan termasuk ahli sebagai narasumber.³⁵

69

2) Data Sekunder

Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti dari sumber asli, baik berupa perorangan maupun kelompok. Umumnya, data ini diperoleh melalui metode seperti wawancara, survei, eksperimen, atau pengamatan langsung.³⁶

100

3) Data Tersier

Sumber data tersier didapatkan dari Buku Kamus Besar Bahasa Indonesia dan media internet.³⁷

79

³⁴Johny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Surabaya: Bayumedia, 2008). Hlm 295.

31

³⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 85.

³⁶*Ibid*, hlm. 35.

³⁷<https://repository.ub.ac.id/id/eprint/11413/3/BAB%20III.pdf> diakses pada Tanggal 27 november 2024.

E. Teknik Dan Cara Pengumpulan Bahan Hukum Dan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian hukum sangat tergantung pada ruang lingkup dan jenis penelitian yang dilakukan. Berbagai metode seperti analisis dokumen, wawancara, observasi, atau kajian literatur dapat dipilih sesuai dengan kebutuhan dan tujuan penelitian.³⁸

1. Observasi

Observasi yang dilakukan seseorang tentang sesuatu yang direncanakan ataupun yang tidak direncanakan, tidak baik secara sepintas ataupun dalam jangka waktu yang cukup lama, dapat menimbulkan suatu sumber masalah.³⁹

2. Wawancara

Yaitu usaha pengumpulan data dengan melakukan wawancara secara langsung dengan informan, khususnya yang ada kaitannya dengan masalah yang akan diteliti sehingga mendapatkan keterangan yang lebih jelas dan detail.⁴⁰

3. Studi Dokumen

Yaitu penelitian dengan mengumpulkan data dan penelitian melalui sumber bacaan yang berhubungan dengan judul yang akan diteliti, yang

³⁸ *Op.cit*, hlm. 44.

³⁹Hardani, ed, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*, CV. Pustaka Ilmu, Yogyakarta, 2020. Hlm 80.

⁴⁰Dewi Zulkharnain. *Bentuk Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda (Overlapping) Antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Dengan Sertifikat Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II* (2013). hlm 34.

bersifat teoritis ilmiah yang dapat digunakan sebagai dasar penelitian dan menganalisis masalah-masalah yang dihadapi, penelitian yang dilakukan dengan membaca dan menganalisa peraturan Perundang-Undangan maupun dokumentasi lainnya seperti karya ilmiah para sarjana, majalah, artikel maupun sumber teoritis lainnya yang berkaitan dengan materi penelitian yang penulis ajukan.⁴¹

4. Kepustakaan

Penelitian kepustakaan merupakan suatu bentuk penelitian yang mencakup cara pengumpulan atau pencarian dokumen atau informasi yang diperlukan untuk penelitian. Adapun di dalam hal ini penulis akan menganalisa perbandingan pelaksanaan yang akan diperoleh dari literatur-literatur mengenai hukum, Undang-Undang, internet, serta semua bahan yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas nantinya.⁴²

F. Analisis Bahan Hukum dan Data

Analisa data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain sehingga dapat mudah dipahami dan temunya dapat menjadi informasi, dalam penulisan ini data yang serta analisis dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu data yang di susun dan disajikan berupa rangkaian kalimat yang menggambarkan hasil penelitian yang didasarkan pada masalah yang

⁴¹*Ibid*, hlm 35-36.

⁴² Dewi zulkharnain. *Bentuk Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda (Overlapping) Antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Dengan Sertifikat Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II* (2013). hlm 33-34.

1

diteliti menggunakan metode deduktif yaitu menarik kesimpulan dari suatu yang bersifat umum terhadap yang bersifat khusus.⁴³

5

⁴³Dewi zulkharnain. *Bentuk Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda (Overlapping) Antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Dengan Sertifikat Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II* (2013). hlm. 55.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Tentang Kantor Notaris PPAT Oni Monica

Kantor Notaris PPAT Oni Monica berdiri sejak tahun 2017, tepatnya penurunan Surat Keputusan (SK) untuk Notaris Oni Monica pada tanggal 15 Agustus 2017 dan di lantik pada tanggal 03 Oktober 2017. Pada awal didirikannya kantor Notaris PPAT Oni Monica, ibu Oni Monica mendirikan kantor yang bertempat di Jl. Terusan Bung Hatta, Monjok, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat (NTB). Selama menjalankan kantor Notaris, Ibu Oni Monica memiliki banyak klien yang mempercayai dirinya untuk membuat Akta, seperti Akta Jual Beli (AJB), Akta Balik Nama, Perjanjian Utang Piutang, Surat Wasiat, Perjanjian Kerjasama dan salah satunya untuk membantu kliennya yang berkewarganegaraan asing atau Perusahaan Penanaman Modal Asing (PT PMA) untuk membuat Hak Guna Bangunan, karna banyaknya klien yang mempercayai dirinya terutama klien dari Perusahaan Penanaman Modal Asing (PT PMA) yang kebanyakan ingin berinvestasi di Kuta Mandalika, sehingga ibu Oni Monica ingin memberikan yang terbaik untuk para kliennya dan memutuskan untuk pindah ke kantor yang lebih nyaman dan strategis agar kliennya merasa nyaman saat berkonsultasi dengannya. Sehingga, pada tahun 2023, ibu Oni Monica memutuskan untuk

pindah ke tempat yang lebih strategis yang berada di Jl. A. A Gede Ngurah, kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat (NTB).⁴⁴

B. Proses Pengadministrasian Hak Guna Bangunan Bagi Warga Negara Asing (WNA) berdasarkan Hukum Positif.

Demi menghindari hak atas tanah yang diperoleh oleh WNA, peningkatan peran serta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris dalam pengadministrasian dengan mengedukasi masyarakat tentang adanya aturan UUPA yaitu status kepemilikan tanah dan bangunan yang bisa dimiliki oleh WNA adalah hak pakai dan hak sewa sehingga selain kedua hak tersebut hak atas tanah Warga Negara Indonesia (WNI) harus dilepas.⁴⁵

Pasal 3 Permen ATR No 29/2016 Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. Sehingga Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh orang asing harus dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun. Yaitu dengan cara jual beli kepada pihak ketiga, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Sebagaimana dalam pasal 36 (2) menyebutkan orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) yaitu yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

⁴⁴ Profil Kantor Notaris PPAT Oni Monica

⁴⁵ Kemalasari, R. Z., Kalo, S., & Siahaan, R. H. , *Hak Guna Bangunan Yang Diperoleh Warga Negara Asing Berdasarkan Hibah Wasiat Dikaitkan Dengan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria*. (2022). Hlm 145-146.

berkedudukan di Indonesia dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.⁴⁶

Berdasarkan hasil wawancara dengan kantor notaris oni monica proses pengadministrasian HGB bagi WNA harus pula mengikuti peraturan yang sudah ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berikut adalah persyaratan yang sudah ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional:⁴⁷

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotocopy Paspor identitas pemohon/pemegang dan penerima hak, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
5. Bukti perolehan tanah/Alas Hak dari pemilik/penggarap tanah atau pemegang aset tanah/sk pelepasan kawasan hutan;
6. Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah jangka pendek dan jangka panjang
7. Akta pendirian usaha;
8. Nomor pokok wajib pajak Perusahaan;
9. Nomor induk berusaha;

⁴⁶ Kemalasari, R. Z., Kalo, S., & Siahaan, R. H. , *Hak Guna Bangunan Yang Diperoleh Warga Negara Asing Berdasarkan Hibah Wasiat Dikaitkan Dengan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria*. (2022). Hlm 148.

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Mataram Oni Monica pada Tanggal 10 Februari 2025

6 10. Foto copy SPPT PBB Tahun terbaru yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

12 Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:⁴⁸

3 1. Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Prosedur terjadinya HGB diatur dalam pasal 32 sampai dengan pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelo-laan.

2. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pem-batalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara dan prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Permen agraria/kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pem-berian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

3. Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik

⁴⁸ Sigit Sapto Nugroho, Mohamad Tohari, dkk. (2017), *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, hlm. 79-80

7 Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah (pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai).

Jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 26 sampai dengan pasal 29 PP No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan nasab tanahnya, yaitu:⁴⁹

1. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara

3 Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan se-lambat-lambatnya adalah dua tahun dan dicatatkan dalam buku tanah pada kantor Pertanahan Kabupaten/kota se-tempat.

2. Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan

3 Jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan se-lambat-lambatnya adalah dua

⁴⁹ Sigit Sapto Nugroho, Mohamad Tohari, dkk. (2017), *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, hlm. 80-81

3 tahun dan dicatatkan dalam buku tanah pada kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat.

3. Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang jangka waktunya. Tapi berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dengan pe-megang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftar pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, pemegang Hak Guna Bangunan berke-wajiban:⁵⁰

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.

⁵⁰ Sigit Sapto Nugroho, Mohamad Tohari, dkk. (2017), *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, hlm. 81-82

- 3 d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus.
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telahhapus kepada kepala kantor pertanahan
- f. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Guna Bangunan tersebut.

12 Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan (pasal 39 UUPA jo. pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai). Prosedur Hak Tanggungan Hak Guna Bangunan , adalah:⁵¹

1. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.
2. Adanya penyerahan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang yang di buktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT sebagai perjanjian ikutan.
3. Adanya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat haktanggungan.

⁵¹ Sigit Sapto Nugroho, Mohamad Tohari, dkk. (2017), *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, hlm. 82-83

13 Undang-undang dasar 1945 tidak secara langsung mengatur proses
15 pengadministrasian HGB, tetapi merujuk pada peraturan perundang-undangan
yang diturunkan dari UUD 1945. Namun, Proses pengadministrasian hak guna
bangunan (HGB) bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia diatur melalui
beberapa peraturan, seperti berikut:

53 a. Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar
Pokok-pokok Agraria, pengalihan hak atas tanah bagi WNA dalam bentuk
HGB diatur dalam berbagai ketentuan sebagai berikut:

17 Menurut Pasal 19 ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh
pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik
Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan peraturan
pemerintah. Ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:⁵²

- 1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

66 b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah peraturan pemerintah
57 yang mengatur tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai
62 atas tanah. Peraturan Pemerintah (PP) ini mulai berlaku pada tanggal 17 Juni
1996. Dan tujuan dari pada peraturan ini adalah untuk menciptakan

1 ⁵² Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 *tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria.*

10 kepastian hukum di bidang pertanahan sehingga dengan adanya kepastian hukum di bidang pertanahan pada umumnya dapat terwujud.⁵³

7 Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 21 tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:⁵⁴

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Hak Milik.

29 c. Proses pengadministrasian Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Dan Hak Sewa Atas Tanah, mencakup beberapa tahapan:⁵⁵

- 1) Pendaftaran dan permohonan HGB
- 2) Verifikasi dan penilaian
- 3) Penribitan sertifikat HGB
- 4) Pengalihan dan pembebanan HGB
- 5) Pembaruan dan perpanjangan HGB
- 6) Pembatalan atau pengakhiran HGB

7 d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 mengatur pelimpahan kewenangan dalam pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara. Pelimpahan

⁵³ Muhammad nabil, "Keabsahan Peralihan SHM Menjadi Sertifikat HGB Dan Hak Pakai Ditinjau Perspektif Hukum Islam Dan Peraturab Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (Studi Putusan Nomor 114/G/2016/PTUN-JKT)". Hlm 46-47

⁵⁴ Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Kartika Antasari selaku pegawai kantor Notaris PPAT Oni Monica pada Tanggal 22 Januari 2025

64
94
36
1
kewenangan bertujuan agar proses administrasi dan pemberian hak atas tanah dapat di proses dengan cepat dan tetap memastikan kepatuhan terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Kepala Kantor Wilayah ” Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 M2 (seratus lima puluh ribu meter persegi) kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4”.⁵⁶

C. Implementasi Proses Pengadministrasian HGB Di Kantor Notaris PPAT Oni Monica

52
Secara keseluruhan, implementasi proses pengadministrasian di Kantor Notaris mencakup penyusunan, pengesahan, dan penyimpanan dokumen hukum yang sah, serta memastikan bahwa semua proses dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berikut adalah implementasi proses pengadministrasian di Kantor Notaris/PPAT Oni Monica:

20
⁵⁶ Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 *tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara*

72 1. Prosedur yang harus dilakukan oleh WNA untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB) di Indonesia. ada beberapa langkah administratif yang harus dipenuhi:⁵⁷

25 1) Memastikan Kelayakan Tanah

1 WNA hanya dapat mengajukan HGB atas tanah yang dikuasai oleh negara atau pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut, dan tanah tersebut harus berada dalam kategori tanah yang dapat diberikan HGB. 13 Selain itu, tanah harus ditujukan untuk tujuan tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

46 2) Memastikan Status Izin Tinggal

46 WNA yang mengajukan permohonan HGB wajib memiliki izin tinggal yang sah di Indonesia, baik itu izin tinggal sementara (KITAS) atau izin tinggal tetap (KITAP). Proses pengajuan HGB tidak dapat diberikan kepada WNA yang tidak memiliki izin tinggal yang berlaku di Indonesia.

70 3) Mengajukan Permohonan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)

70 Warga Negara Asing (WNA) harus mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat untuk mendapatkan HGB. Permohonan ini diajukan di kantor BPN sesuai dengan lokasi tanah yang dimaksud.

4) Penilaian dan Verifikasi Tanah

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Mataram Oni Monica pada Tanggal 1 Januari 2025

41

Setelah permohonan diajukan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap dokumen yang dilampirkan serta status tanah yang diajukan.

5) Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)

22

Jika seluruh persyaratan dan verifikasi telah terpenuhi, BPN akan mengeluarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama WNA.

9

Sertifikat ini akan mencantumkan hak atas tanah tersebut yang berlaku untuk jangka waktu tertentu (maksimum 30 tahun dengan kemungkinan perpanjangan).

52

6) Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

38

Warga Negara Asing (WNA) yang mengajukan Hak Guna Bangunan (HGB) juga diharuskan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang merupakan pajak yang dikenakan pada transaksi perolehan hak atas tanah. Pembayaran ini dilakukan pada saat proses pengalihan hak atas tanah atau saat pengajuan.

1

7) Mendapatkan Sertifikat Tanah

20

Setelah proses administrasi dan pembayaran selesai, WNA akan menerima sertifikat HGB yang sah dari BPN. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti hukum bahwa WNA tersebut memiliki hak atas tanah yang bersangkutan dalam jangka waktu tertentu.

8) Pendaftaran dan Pencatatan

77 Sertifikat HGB yang diterbitkan akan dicatatkan dan didaftarkan oleh BPN di sistem pendaftaran tanah. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang diberikan kepada WNA.

9) Perpanjangan HGB (Jika Diperlukan)

32 HGB memiliki masa berlaku tertentu, biasanya hingga 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun. WNA yang ingin memperpanjang HGB harus mengajukan permohonan perpanjangan ke BPN sebelum masa berlaku sertifikat habis

10) Pemeliharaan dan Kepatuhan terhadap Peraturan

49 Setelah mendapatkan HGB, WNA harus memastikan bahwa penggunaan tanah dilakukan sesuai dengan tujuan yang disetujui dan mematuhi peraturan yang berlaku, termasuk aturan zonasi dan penggunaan lahan di daerah tersebut.⁵⁸

2. Administrasi apa saja yang harus dilampirkan oleh WNA ketika ingin mengajukan HGB

33 Persyaratan yang harus dipenuhi oleh Warga Negara Asing untuk memperoleh Hak Guna Bangunan di Indonesia, di antaranya sebagai berikut:⁵⁹

- 63 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Mataram Oni Monica pada Tanggal 1 Januari 2025

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Mataram Oni Monica pada Tanggal 1 Januari 2025

- 6 2) Surat kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotocopy Paspor identitas pemohon/pemegang dan penerima hak, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang
- 6 5) Bukti perolehan tanah/Alas Hak dari pemilik/penggarap tanah atau pemegang aset tanah/sk pelepasan kawasan hutan
- 6 6) Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah jangka pendek dan jangka panjang
- 7) Akta pendirian usaha
- 8) Nomor pokok wajib pajak Perusahaan;
- 9) Nomor induk berusaha
- 6 10) Foto copy SPPT PBB Tahun terbaru yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).⁶⁰

3. Berapa lama proses pengadministrasian sampai terbitnya HGB bagi WNA

65 Proses pengadministrasian Hak Guna Bangunan (HGB) bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia bisa memakan waktu yang bervariasi, tergantung pada sejumlah faktor, seperti kelengkapan dokumen, lokasi tanah, dan kecepatan pengolahan permohonan oleh instansi terkait. Secara umum, proses tersebut dapat memakan waktu antara 2 hingga 6 bulan,

⁶⁰ Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Mataram Oni Monica pada Tanggal 1 Januari 2025

namun bisa lebih lama dalam kasus tertentu. Berikut adalah rincian tahapan waktu yang umumnya diperlukan:⁶¹

1) Pengajuan Permohonan dan Verifikasi Dokumen (1-2 bulan)

Setelah semua dokumen disiapkan dan diserahkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), proses verifikasi dan pemeriksaan kelayakan dokumen akan dilakukan. Proses ini biasanya memakan waktu sekitar 1 hingga 2 bulan, tergantung pada kelengkapan dokumen yang diajukan dan apakah ada masalah administratif yang perlu diselesaikan.

2) Pemeriksaan Status Tanah dan Penilaian (1-2 bulan)

BPN akan melakukan verifikasi lebih lanjut terhadap status tanah, termasuk memastikan bahwa tanah tersebut memang dapat diberikan HGB, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ini melibatkan pengecekan terhadap sertifikat tanah, status kepemilikan, serta tujuan penggunaan tanah yang dimohonkan. Proses ini bisa memakan waktu antara 1 hingga 2 bulan.

a. **Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).**

Pembayaran BPHTB biasanya dilakukan setelah permohonan diajukan. Proses ini bisa dilakukan dalam waktu singkat, selama tidak ada masalah dengan nilai transaksi atau persyaratan lainnya. Namun, waktu pembayaran BPHTB ini tidak selalu mempengaruhi

⁶¹ Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Mataram Oni Monica pada Tanggal 1 Januari 2025

keseluruhan waktu penerbitan HGB, karena ini biasanya bersifat administratif.

b. Penerbitan Sertifikat HGB (1 bulan)

Setelah semua verifikasi selesai dan persyaratan administrasi dipenuhi, BPN akan memproses penerbitan sertifikat HGB. Penerbitan sertifikat biasanya memakan waktu sekitar 1 bulan setelah semua langkah di atas selesai.

Total waktu proses secara keseluruhan, dari pengajuan permohonan hingga penerbitan sertifikat HGB, WNA biasanya akan memerlukan waktu antara 2 hingga 6 bulan, tergantung pada faktor-faktor seperti lokasi tanah, kelengkapan dokumen, dan efisiensi proses administratif di BPN.

4. Hal-hal yang menjadi kendala bagi notaris ketika menangani pengadministrasian bagi WNA yang mengajukan HGB:⁶²

48 Tidak banyak hambatan bagi notaris dalam melakukan proses
61 pengadministrasian Hak Guna Bangunan (HGB), tapi secara umum
65 hambatan yang biasa terjadi saat proses pengajuan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah seperti pembatasan hak, Hak Guna Bangunan (HGB) bagi Warga Negara Asing (WNA) memiliki pembatasan hak, seperti jangka waktu dan luas tanah. Selebihnya bagi notaris yang sudah biasa melakukan proses pengadministrasian Hak Guna Bangunan (HGB) bagi Perseroan

⁶² Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Mataram Oni Monica pada Tanggal 1 Januari 2025

Terbatas Penanaman Modal Asing (PT PMA) jarang mendapatkan hambatan saat proses pengadministrasiannya.

5. Instansi yang akan dilibatkan manakala Warga Negara Asing (WNA) mengajukan pengadministrasian dalam pengusulan HGB

15 Dalam proses pengajuan Hak Guna Bangunan (HGB) bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia, beberapa instansi dan pihak terkait akan dilibatkan untuk memastikan kelancaran administrasi, verifikasi, dan penerbitan HGB. Berikut adalah instansi-instansi yang umumnya terlibat:⁶³

96 1) Badan Pertanahan Nasional (BPN)

BPN adalah instansi utama yang menangani permohonan HGB. Proses pengajuan HGB akan dilakukan melalui BPN yang memiliki kewenangan untuk:

- g. Menerima dan memproses permohonan HGB.
- h. Melakukan verifikasi dan validasi dokumen terkait tanah, termasuk status hukum tanah yang diajukan.
- c. Menyusun dan menerbitkan sertifikat HGB.
- d. Memeriksa kesesuaian penggunaan tanah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan zonasi.

2) Kantor Imigrasi (Untuk Verifikasi Status Izin Tinggal)

Kantor Imigrasi terlibat untuk memastikan bahwa WNA yang mengajukan permohonan HGB memiliki status izin tinggal yang sah di

⁶³ Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Mataram Oni Monica pada Tanggal 1 Januari 2025

Indonesia, baik itu izin tinggal sementara (KITAS) atau izin tinggal tetap (KITAP). Kantor Imigrasi akan memeriksa:

- a. Validitas izin tinggal yang dimiliki oleh WNA.
- b. Apakah WNA tersebut memiliki izin tinggal yang sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk mengajukan HGB.

3) Direktorat Jenderal Pajak (DJP)

Direktorat Jenderal Pajak terlibat dalam pemeriksaan dan verifikasi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) milik WNA. WNA yang mengajukan HGB harus memiliki NPWP Indonesia, karena kewajiban perpajakan seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga menjadi bagian dari proses administrasi. DJP berfungsi untuk:

- a. Mengeluarkan NPWP untuk WNA yang belum memilikinya.
- b. Memastikan bahwa kewajiban pajak terkait dengan perolehan hak atas tanah telah dipenuhi, termasuk BPHTB.

4) Notaris

Seorang notaris akan dilibatkan jika proses pengajuan HGB dilakukan atas nama perusahaan yang dimiliki oleh WNA atau jika ada perjanjian terkait peralihan hak atas tanah. Notaris berperan dalam:

- a. Menyusun dan mengesahkan dokumen perjanjian atau akta yang terkait dengan pengalihan hak atas tanah.

b. Membuat surat kuasa atau dokumen pendukung lainnya jika WNA memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengurus pengajuan HGB.

5) Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) atau Pemerintah Daerah (Terkait Perizinan Zonasi dan Tata Ruang)

Dinas PUPR atau pemerintah daerah terlibat untuk memastikan bahwa tanah yang diajukan HGB sesuai dengan peraturan zonasi dan tata ruang yang berlaku di daerah tersebut. Mereka akan:

a. Memeriksa apakah penggunaan tanah yang diajukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

b. Memberikan izin penggunaan lahan jika diperlukan, seperti izin lingkungan atau izin pembangunan.

6) Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN)

Di beberapa daerah, Kanwil BPN berperan dalam pengawasan dan verifikasi lebih lanjut, terutama jika tanah yang diajukan berada di wilayah yang memiliki kebijakan atau aturan khusus. Kanwil BPN akan melakukan pengecekan lebih mendalam jika ada masalah terkait status tanah atau kebijakan daerah setempat.

7) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

Kementerian ATR/BPN juga terlibat dalam mengatur kebijakan pertanahan secara keseluruhan di Indonesia. Jika ada peraturan atau kebijakan baru terkait dengan hak atas tanah yang melibatkan WNA,

kementerian ini akan memberikan petunjuk atau arahan yang dibutuhkan.

8) Kementerian Keuangan (Terkait Pembayaran BPHTB)

Kementerian Keuangan mengatur mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang harus dibayar oleh WNA sebagai bagian dari proses administrasi. BPHTB ini biasanya dibayar melalui kantor pajak yang terdekat dengan lokasi tanah yang dimohonkan HGB.

9) Instansi Lain (Jika Diperlukan)

Dalam beberapa kasus, tergantung pada jenis dan lokasi tanah yang dimohonkan, instansi atau lembaga lain bisa terlibat.

6. Upaya notaris untuk mempermudah pengadministrasian WNA yang akan mengajukan HGB.⁶⁴

- a. Penyusunan dan Pengesahan Dokumen Akta Notaris : Notaris membantu menyusun dan mengesahkan akta-akta yang diperlukan dalam proses pengajuan HGB, seperti akta jual beli, akta hibah, atau perjanjian lainnya yang terkait dengan pengalihan hak atas tanah.
- b. Surat Kuasa: Jika WNA mengajukan HGB melalui kuasa, notaris akan menyusun surat kuasa yang sah agar pihak yang diberi kuasa dapat mewakili WNA dalam proses pengajuan.

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Mataram Oni Monica pada Tanggal 2 Januari 2025

c. Verifikasi Keabsahan Dokumen : Notaris akan memeriksa keabsahan dokumen yang diserahkan oleh WNA, termasuk:

- (1) Paspor WNA dan dokumen identitas lainnya untuk memastikan validitas identitas pemohon.
- (2) NPWP WNA yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) sebagai syarat administrasi.
- (3) Dokumen Tanah yang berkaitan dengan status tanah yang akan diajukan HGB, seperti sertifikat tanah dan perjanjian terkait.

Notaris memastikan bahwa dokumen-dokumen tersebut lengkap dan sah sesuai dengan peraturan yang berlaku, termasuk:

a. Pemberian Konsultasi Hukum

Notaris berperan sebagai konsultan hukum yang memberikan pemahaman mengenai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan pengajuan HGB. Beberapa hal yang dapat dijelaskan oleh notaris meliputi:

- (1) Prosedur Pengajuan HGB: Memberikan pemahaman tentang tahapan dan waktu yang diperlukan dalam proses pengajuan.
- (2) Persyaratan HGB untuk WNA: Menjelaskan persyaratan yang perlu dipenuhi oleh WNA, termasuk izin tinggal, jenis tanah yang dapat diberikan HGB, dan syarat lainnya.
- (3) Kewajiban Pajak: Memberikan penjelasan mengenai kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB), serta prosedur pembayaran pajak terkait dengan HGB.

b. Koordinasi dengan Instansi Terkait

Notaris dapat membantu WNA untuk berkoordinasi dengan instansi-instansi terkait dalam pengajuan HGB, seperti:

- (1) Badan Pertanahan Nasional (BPN): Membantu mengajukan permohonan HGB ke BPN dan memfasilitasi komunikasi terkait dengan pengajuan tersebut.
- (2) Kantor Imigrasi: Jika diperlukan, notaris dapat membantu mengarahkan WNA untuk mendapatkan atau memperbarui dokumen izin tinggal yang sah (KITAS atau KITAP).
- (3) Direktorat Jenderal Pajak (DJP): Membantu WNA mendapatkan NPWP Indonesia yang diperlukan untuk pembayaran pajak terkait, seperti BPHTB.

c. Menyusun dan Mengajukan Permohonan ke BPN

Notaris dapat membantu dalam menyusun surat permohonan HGB yang lengkap dan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh BPN. Notaris akan memastikan bahwa seluruh dokumen yang disertakan dalam permohonan telah disusun dengan benar agar proses di BPN berjalan lancar.

d. Penyelesaian Isu Hukum dan Administratif

Dalam beberapa kasus, mungkin terdapat masalah hukum atau administratif terkait dengan status tanah atau dokumen WNA.

Notaris dapat membantu WNA untuk menyelesaikan masalah ini dengan memberikan saran hukum atau mengarahkan WNA ke lembaga yang berwenang, misalnya:

- a) Mengatasi masalah terkait status tanah (misalnya tanah yang masih dalam sengketa atau belum terdaftar).
 - b) Memberikan nasihat tentang cara menyelesaikan masalah hukum yang mungkin muncul dalam proses pengajuan HGB.
- e. Menyediakan Layanan Terjemahan (Jika Diperlukan)

Jika dokumen yang dibutuhkan oleh BPN atau instansi lainnya menggunakan bahasa Indonesia, dan WNA tidak memahami bahasa tersebut, notaris dapat menyediakan layanan terjemahan untuk memastikan bahwa WNA memahami seluruh dokumen yang perlu ditandatangani. Selain itu, notaris dapat membantu dalam penerjemahan dokumen asing seperti paspor atau dokumen izin tinggal.

- f. Penyusunan Akta Pembelian atau Peralihan Hak

Jika tanah yang diajukan untuk HGB diperoleh melalui pembelian atau peralihan hak dari pihak lain, notaris akan membantu menyusun akta jual beli atau akta peralihan hak yang sah. Proses ini melibatkan:

- a) Verifikasi identitas dan status tanah.

b) Pembuatan perjanjian yang mematuhi peraturan hukum Indonesia, seperti peraturan yang membatasi kepemilikan tanah oleh WNA.

g. Penyusunan Surat Pernyataan atau Dokumen Pendukung

Notaris juga dapat membantu dalam penyusunan dokumen tambahan yang diperlukan, seperti surat pernyataan mengenai penggunaan tanah atau surat pernyataan bahwa WNA tidak memiliki tanah dengan status lain selain HGB. Dokumen semacam ini diperlukan untuk mematuhi peraturan yang ada.

h. Penyusunan dan Pengesahan Akta Perusahaan (Jika Diperlukan)

Jika HGB diajukan oleh perusahaan yang dimiliki oleh WNA, notaris akan terlibat dalam penyusunan akta pendirian perusahaan dan akta perubahan yang relevan, serta memastikan bahwa semua dokumen perusahaan lengkap dan sah sesuai dengan ketentuan hukum Indonesia.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, kita dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pengadministrasian Hak Guna Bangunan (HGB) bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia didasarkan pada ketentuan dalam UUD 1945, yang memberikan dasar hukum bagi penguasaan dan pengelolaan tanah oleh negara. Proses ini lebih lanjut diatur dalam UUPA dan berbagai peraturan pelaksanaannya, dengan pembatasan bagi Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki tanah, tetapi dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) jika melalui perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) dengan tujuan investasi. Namun, Proses pengadministrasian hak guna bangunan (HGB) bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia diatur melalui beberapa peraturan, seperti berikut:
 - a. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, proses pengadministrasian HGB bertujuan untuk memastikan keakuratan luas tanah dan memastikan surat-surat tanda bukti sudah sah.
 - b. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai Atas Tanah, secara keseluruhan memastikan bahwa tanah yang dapat diberikan HGB adalah tanah yang sudah sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah.
 - c. Berdasarkan peraturan pemerintah nomor 41 tahun 1996, secara keseluruhan mengatur tentang tahapan-tahapan bagaimana proses penerbitan HGB.

- 87 d. Peraturan Menteri Agrari/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, secara keseluruhan memberikan prosedur yang jelas dan terstruktur dalam pengadministrasian HGB, mulai dari permohonan, verifikasi, pemberian hak, hingga pengelolaan dan pengawasan tanah.
2. Untuk proses pengadministrasian Hak Guna Bangunan (HGB) bagi WNA tidaklah sulit selama persyaratan pengadministrasiannya lengkap seperti Paspor, Nomor Induk Berusaha (NIB), Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup, Surat kuasa apabila dikuasakan, Persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, Bukti perolehan tanah/Alas Hak dari pemilik/penggarap tanah atau pemegang aset tanah/sk pelepasan kawasan hutan, Proposal/Rencana Pengusahaan Tanah jangka pendek dan jangka Panjang, Akta pendirian usaha. Proses pengadministrasian HGB berdasarkan panduan dari kantor Badan Pertanahan Nasional yang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 15 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan. Permohonan HGB diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan dokumen yang diperlukan, seperti sertifikat tanah dan rencana pembangunan sehingga setelah notaris memberikan semua data yang diminta sebagai syarat pengajuan Hak Guna Bangunan maka kantor Badan Pertanahan Nasional akan memberikan Pertek, ini adalah salah satu syarat agar bisa merubah Hak 4 Milik menjadi Hak Guna Bangunan. Penurunan Hak adalah proses perubahan status seperti hak milik ke Hak Guna Bangunan. Pemohon di berikan waktu 30 tahun dan dapat di perpanjang sesuai dengan Undang-
- 31
- 6
- 15
- 34
- 55
- 4
- 58

undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

B. Saran

1. Meskipun Hak Guna Bangunan (HGB) memberikan dasar hukum yang jelas mengenai penggunaan tanah untuk keperluan tertentu, pengadministrasian yang lebih efisien, transparan, dan terkordinasi antara pemerintah pusat dan daerah sangat diperlukan untuk mengatasi kekurangan-kekurangan tersebut. Berdasarkan peraturan pemerintah dan undang-undang ada beberapa saran dari peneliti seperti:
 - a. Saran tentang proses pengadministrasian HGB berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 dapat ditingkatkan dengan peningkatan sosialisai dan edukasi agar masyarakat dan pihak yang mengajukan HGB perlu diberi pemahaman tentang persyaratan, prosedur, dan kewajiban terkait dengan HGB agar meminimalisir kesalahan administrasi.
 - b. Dengan meningkatkan efisiensi proses berdasarkan PP No.40 Tahun 1996 dapat menyederhanakan prosedur pengajuan dan verifikasi permohonan HGB dengan mempercepat waktu proses dan, dengan tetap memastikan ketetapan terhadap peraturan yang berlaku.
 - c. Dengan meningkatkan keterbukaan informasi berdasarkan PP N0.41 Tahun 1996, dapat menyediakan informasi yang lebih transparan mengenai prosedur, persyaratan, dan Batasan terkait HGB, baikl melalui pusat layanan maupun platform online, agar masyarakat dapat lebih mudah memahami dan mengakses informasi.

- d. Dengan sosialisai yang lebih intensif agar dapat meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat tentang prosedur dan persyaratan HGB sehingga masyarakat dapat memahami dan memenuhi kewajiban administrasi dengan baik.
2. Agar pegawai di Kantor Notaris PPAT Oni Monica Mataram selalu memperhatikan keabsahan dokumen agar tidak terjadi masalah validitas dokumen, tumpang tindih peraturan, peran sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang belum terjamin keabsahannya.