

**DISHARMONI BPKPD, KANTAH DAN MASYARAKAT TERKAIT
PEMBERIAN HAK MILIK ATAS HGB YANG TELAH BERAKHIR
DISERTAI PENDAFTARAN PERALIHAN HAK KARENA PEWARISAN
BERDASARKAN KEPUTUSAN MENTERI ATR/KA BPN RI NO.1339/SK-
HK.02/X/2022 TENTANG PEMBERIAN HAK ATAS TANAH SECARA
UMUM (STUDI KASUS DI KOTA PEMATANGSIANTAR)
(DISHARMONY AMONG BPKPD, KANTAH AND THE COMMUNITY
REGARDING THE GRANTING OF OWNERSHIP RIGHTS OVER
EXPIRED BUILDING USE RIGHTS (HGB) ACCOMPANIED BY
REGISTRATION OF TRANSFER OF RIGHTS DUE TO INHERITANCE
BASED ON THE MINISTERIAL DECREE OF ATR/HEAD OF BPN RI NO.
1339/SK-HK.02/X/2022 CONCERNING THE GENERAL GRANTING OF
LAND RIGHTS (A CASE STUDY IN PEMATANGSIANTAR CITY)**

Vera Flowerina, Hasim Purba dan Henry Sinaga
Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : tugasmknvera@gmail.com, hasim_purba14@yahoo.com,
stih_yni@yahoo.com

Citation Structure Recommendation :

Flowerina, Vera, Hasim Purba dan Henry Sinaga. *Disharmoni BPKPD, Kantah dan Masyarakat
Terkait Pemberian Hak Milik atas HGB yang Telah Berakhir Disertai Pendaftaran Peralihan
Hak karena Pewarisan Berdasarkan Keputusan Menteri ATR/KA BPN RI No.1339/sk-hk.02/x/2022
tentang Pemberian Hak atas Tanah Secara Umum (Studi Kasus di Kota Pematangsiantar).*

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan terjadi demi hukum sejak pewaris meninggal dunia, namun timbul disharmoni antara BPKPD, Kantah Kota Pematangsiantar dan masyarakat terkait pemberian hak milik atas HGB yang telah berakhir, di mana Kantah tidak dapat memproses balik nama sebelum pajak dibayar, sementara BPKPD menolak menerbitkan Surat Pengantar Pembayaran BPHTB karena sertifikat telah berakhir. Melalui penelitian normatif-empiris berbasis studi kepustakaan, ditemukan bahwa Keputusan Menteri ATR/BPN RI Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 menjawab disharmoni tersebut, khususnya diktum kedelapan yang memungkinkan sertifikat langsung didaftarkan atas nama ahli waris dan setelah sosialisasi oleh Kantah, Kepmen ini akhirnya dilaksanakan di Kota Pematangsiantar.

Kata Kunci: Keputusan Menteri 1339 Tahun 2022, Peralihan Hak, Pewarisan

Vera Flowerina, Hasim Purba dan Henry Sinaga

Disharmoni BPKPD, Kantah dan Masyarakat Terkait Pemberian Hak Milik atas HGB yang Telah Berakhir Disertai Pendaftaran Peralihan Hak karena Pewarisan Berdasarkan Keputusan Menteri ATR/KA BPN RI No.1339/sk-hk.02/x/2022 tentang Pemberian Hak atas Tanah Secara Umum (Studi Kasus di Kota Pematangsiantar)

ABSTRACT

The transfer of land rights through inheritance occurs by operation of law from the moment the testator passes away; however, disharmony arose among the Regional Financial and Revenue Management Agency (BPKPD), the Land Office (Kantah) of Pematangsiantar City and the community regarding the granting of ownership rights over expired Building Use Rights (HGB), where the Land Office could not process the title transfer before taxes were paid, while the BPKPD refused to issue the Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) Payment Introduction Letter due to the expired certificate. Through normative-empirical research based on library study, it was found that the Ministerial Decree of the Minister of ATR/BPN RI Number 1339/SK-HK.02/X/2022 resolved this disharmony, particularly through its eighth dictum, which allows the certificate to be directly registered in the name of the heirs and following socialization by the Land Office, the Ministerial Decree was ultimately implemented in Pematangsiantar City.

Keywords: *Inheritance, Ministerial Decree 1339 of 2022, Transfer of Rights*

A. PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting sebagai kebutuhan hidup manusia, baik yang berada di pedesaan maupun di perkotaan. Bagi masyarakat pedesaan yang bercorak agraris tanah merupakan sumber penghidupan bagi para petani untuk bercocok tanam, sedangkan bagi masyarakat perkotaan kebutuhan tanah semakin meningkat untuk perkantoran dan pemukiman penduduk kota yang semakin padat, yang disebabkan karena adanya urbanisasi penduduk dari desa ke kota.¹

UUPA merupakan tonggak awal reformasi sistem pertanahan nasional di Indonesia yang bersifat kerakyatan dan berorientasi pada penyetaraan kepemilikan dan penguasaan tanah. Undang-undang ini bertujuan untuk mengakhiri dualisme hukum pertanahan yang berlaku sejak masa kolonial, dengan mengedepankan prinsip-prinsip keadilan sosial. Salah satu aspek penting dalam reformasi ini adalah pembatasan penguasaan tanah secara berlebihan dan redistribusi tanah untuk kepentingan rakyat yang tidak memiliki tanah, sesuai dengan UUD 1945 Pasal 33 ayat (3).²

¹ Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, p.26.

² Muhammad Azmi Khoirurrijal, dkk., *Keabsahan Tindakan Notaris Menahan Sertipikat Milik Klien dalam Hal Terjadi Kurang Bayar Komisi Jasa Pengurusan Sertipikat*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol.6, No.1 (2022), p.291-310.

UUPA Pasal 16 menetapkan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara oleh pemerintah. Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 tersebut yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah:

1. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, disamping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.
2. Hak Guna Usaha adalah hak yang baru diciptakan dalam UUPA, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini.
3. Hak Guna Bangunan adalah dalam UUPA Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) berbunyi: (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun. Luas tanah negara yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan berkisar antara 2000 m²-150.000 m².³
4. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA Pasal 41.

³ Eko, Zulkifli Makkawaru dan Andi Tira, *Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas Tanah yang Dibatalkan Alas Hak Peralihannya*, Clavia: Journal of Law, Vol.20, No.3 (2022), p.281-292.

Adapun hapusnya Hak Guna Bangunan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 16 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dapat disebabkan yaitu:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
2. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a. Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan;
 - b. 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;
 - c. Cacat administrasi; atau
 - d. 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;
5. Dilepaskan untuk kepentingan umum;
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 di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
10. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.⁴

Bachtiar Effendi menyatakan pendaftaran tanah merupakan *recht kadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hak, yakni untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak dan luas tanah.

⁴ Muchammad Agung Laksono, R. Winarno dan Istijab, *Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*, Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.5, No.2 (2023), p.39-54.

Serta memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal yang ia ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli, calon kreditur dan sebagainya.⁵

Dasar hukum perubahan hak atas tanah antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), yang menyatakan bahwa: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 2 mengenai hak menguasai Negara, Pasal 3 mengenai hak masyarakat atas tanah tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lain yang lebih tinggi, Pasal 4 mengenai adanya macam-macam hak dan wewenang untuk menguasainya.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah Pasal 9 tentang objek pendaftaran tanah dan Pasal 23 tentang pembuktian hak baru. Telah diubah dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
4. Keputusan Menteri ATR/BPN RI No. 1339/SK-HK.02/X/2022 Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara sebagai dasar dalam rangka pemberian hak atas sebidang tanah kepada pihak yang memenuhi syarat yang dilakukan dengan penetapan pemberian hak.⁶

Warga Negara Indonesia (WNI) yang bisa mempunyai hak milik atas tanah. Asas ini berdasarkan pengaturan yang dijelaskan dalam UUPA Pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik”.

⁵ Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.5, No.2 (2020), p.269.

⁶ Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes dan Ni Ketut Sari Adnyani, *Akibat Hukum Peralihan Hak atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Komunitas Yustisia, Vol.5, No.3 (2022), p.64-80.

Vera Flowerina, Hasim Purba dan Henry Sinaga

Disharmoni BPKPD, Kantah dan Masyarakat Terkait Pemberian Hak Milik atas HGB yang Telah Berakhir Disertai Pendaftaran Peralihan Hak karena Pewarisan Berdasarkan Keputusan Menteri ATR/KA BPN RI No.1339/sk-hk.02/x/2022 tentang Pemberian Hak atas Tanah Secara Umum (Studi Kasus di Kota Pematangsiantar)

Asas ini menjelaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) saja yang mendapatkan kedudukan sebagai subjek hak milik.⁷ Sedangkan Warga Negara Asing (WNA) atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia tidak dapat memiliki tanah yang berstatus hak milik, dimana hal ini tercantum pada UUPA Pasal 21 ayat (4) bahwa “Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini”.⁸ Oleh karena itu, Warga Negara Asing (WNA) hanya diperbolehkan untuk memegang tanah dalam status hak pakai atau hak sewa untuk bangunan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum, hal ini diatur dalam UUPA Pasal 21 ayat (3) bahwa “Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula WNI yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”. Bahwa untuk melaksanakan ketentuan pasal 2 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah perlu menetapkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Hak Guna Bangunan atas tanah yang dipunyai oleh Warga Negara Indonesia, dapat diubah menjadi Hak Milik dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan di dalamnya.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas.

⁷ Urip Santoso, *Perolehan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, p.1.

⁸ *Ibid.*.

Tanah Secara Umum hadir sebagai upaya pemerintah untuk memperbaiki sistem pengelolaan tanah dan mempermudah proses peralihan hak ini.⁹ Dengan adanya peraturan ini, diharapkan masyarakat dapat lebih mudah mendapatkan sertifikat Hak Milik, yang merupakan bukti legalitas kepemilikan tanah. Di sisi lain, peraturan ini juga bertujuan untuk mendorong investasi dan pembangunan infrastruktur yang lebih baik, serta mengurangi potensi sengketa tanah yang sering terjadi akibat ketidakjelasan status hak.

Melalui tesis ini, peneliti melihat ada kendala yang menjadi disharmoni terkait pemberian hak milik atas HGB yang telah berakhir disertai pendaftaran peralihan hak berdasarkan Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 bagian kedelapan Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum (studi di kota Pematangsiantar). Ketika ada pemohon yang hendak melakukan perubahan hak atas HGB yang telah berakhir menjadi Hak Milik dan perubahan nama oleh karena pewarisan. Pihak Kantah kota Pematangsiantar meminta agar melakukan pembayaran pajak/BPHTB terlebih dahulu. Ketika permohonan hendak melakukan pembayaran pajak pihak BPKPD tidak mau mengeluarkan verifikasi dan penerbitan surat pengantar pembayaran BPHTB karena sertifikatnya telah berakhir, sehubungan dengan pengajuan permohonan Sertipikat Hak Milik ke Kantah kota Pematangsiantar, yang berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir haknya dan sekaligus pula mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak (balik nama) karena warisan, oleh karena pemegang haknya sudah meninggal dunia.

Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Nomor: 1339/SK-HK.02/X/2022, tertanggal 03 Oktober 2022, tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum. Oleh karena itu, permintaan BPKPD untuk melampirkan sertifikat HGB yang masih aktif tidak dapat dipenuhi untuk sementara waktu, bukan karena kelalaian ahli waris, melainkan karena sedang berlangsungnya proses hukum dan administrasi yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebagai bentuk itikad baik dan keterbukaan administrasi, ahli waris telah melampirkan,

⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Vera Flowerina, Hasim Purba dan Henry Sinaga

Disharmoni BPKPD, Kantah dan Masyarakat Terkait Pemberian Hak Milik atas HGB yang Telah Berakhir Disertai Pendaftaran Peralihan Hak karena Pewarisan Berdasarkan Keputusan Menteri ATR/KA BPN RI No.1339/sk-hk.02/x/2022 tentang Pemberian Hak atas Tanah Secara Umum (Studi Kasus di Kota Pematangsiantar)

salinan sertifikat HGB yang telah berakhir, bukti kematian pemegang hak sebelumnya, surat pernyataan/akta ahli waris, SPPT PBB tahun 2025, bukti pengajuan permohonan peralihan hak dan/atau perpanjangan HGB dari Kantah, surat keterangan bahwa proses balik nama dan pembaharuan hak sedang berjalan.

Kantah kota Pematangsiantar tidak dapat melakukan proses peralihan hak (balik nama) jika pemohon belum membayar pajak terlebih dahulu. Ketika hendak membayar pajak kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kota Pematangsiantar, BPKPD meminta untuk melampirkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang masih aktif ataupun Keputusan Kantah kota Pematangsiantar karena SHGB yang di lampirkan telah berakhir masa haknya. Sehingga pihak BPKPD tidak melayani pemohon, tidak mengeluarkan verifikasi dan penerbitan Surat Pengantar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk memenuhi kewajiban pemohon ke Kantah kota Pematangsiantar.

Sehingga dalam hal ini pemohon mengalami disharmoni dalam pengurusan surat-surat tersebut dan merasa pemohon di persulit dan dirugikan. Sehingga pemohon menyampaikan keluhan tersebut melalui surat kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia, Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan kepada Walikota Pematangsiantar, agar menanggapi keluhan yang dialami pemohon. Surat tersebut di respon baik oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, untuk diadakan sosialisasi tentang pelaksanaan Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum.

Penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki bagaimana ketentuan peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) dan bagaimana proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut terhadap Hak Atas Tanah yang masih berlaku atau yang telah berakhir, namun pemegang haknya sudah meninggal dunia dan bagaimana implementasi pelaksanaan Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum diterapkan di lapangan khususnya di kota Pematangsiantar.

B. PEMBAHASAN

1. Disharmoni BPKPD, Kantah dan Masyarakat Terkait Pemberian Hak Milik atas HGB yang Telah Berakhir Disertai Pendaftaran Peralihan Hak karena Pewarisan Berdasarkan Keputusan Menteri ATR/BPN RI No. 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak atas Tanah Secara Umum (Studi Kasus di Kota Pematangsiantar)

Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) di Indonesia merupakan proses yang penting dan kompleks, diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk PP Nomor 18 Tahun 2021.¹⁰ HGB memberikan hak kepada individu atau badan hukum untuk menggunakan tanah dalam jangka waktu tertentu, namun tidak memberikan kepemilikan penuh atas tanah tersebut. Oleh karena itu, peralihan ke HM sangat diperlukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah, terutama dalam konteks peralihan hak. Proses ini dimulai dengan pengajuan permohonan ke Kantah setempat, dimana pemohon harus melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti bukti kepemilikan HGB dan identitas pemohon. Namun, dalam praktiknya, terdapat beberapa kendala yang sering dihadapi oleh masyarakat, seperti kurangnya pemahaman tentang prosedur peralihan dan ketidaklengkapan berkas yang diajukan. Penelitian menunjukkan bahwa banyak pemilik HGB tidak mengetahui pentingnya peralihan hak ini, serta prosedur yang harus dilalui untuk mengubah status hak mereka. Selain itu, instansi terkait juga perlu meningkatkan pelayanan publik dan sosialisasi mengenai proses ini agar masyarakat lebih memahami hak-hak mereka.

Proses peralihan ini tidak selalu berjalan mulus. Salah satu kendala utama adalah para pemohon yang kurang paham akan proses yang mereka ajukan, biaya administrasi yang relatif tinggi (Dari ratusan ribu hingga jutaan rupiah tergantung luas dan nilai tanah), yang bisa menjadi beban bagi masyarakat, terutama mereka yang ekonominya kurang mampu. Selain itu, proses peralihan hak seringkali memakan waktu yang lama, karena banyaknya tahap verifikasi dan peninjauan yang harus dilalui.

¹⁰ Atik Winanti, Taupiq Qurrahman dan Rosalia Dika Agustanti, *Peningkatan Status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik*, Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia, Vol.3, No.2 (2020).

Ketidakhahaman masyarakat mengenai prosedur dan persyaratan peralihan hak juga menjadi tantangan tersendiri¹¹. Banyak masyarakat yang tidak memahami sepenuhnya apa yang diperlukan, sehingga sering kali terjadi kesalahan dalam pengajuan dokumen yang memperlambat proses.

berupaya untuk meningkatkan pelayanan dan mempermudah proses peralihan hak. Salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan menyederhanakan prosedur administrasi dan meningkatkan pemanfaatan teknologi, seperti sistem pendaftaran tanah elektronik. Selain itu, Kantah juga terus melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya dan prosedur peralihan HGB menjadi HM, sehingga masyarakat dapat mempersiapkan dokumen dengan benar dan memahami proses yang harus dilalui. Upaya-upaya ini diharapkan dapat mempercepat proses peralihan hak dan mengurangi kendala yang dihadapi oleh masyarakat.¹²

Dalam studi kasus yang terjadi di kota Pematangsiantar ada kendala yang menjadi disharmoni terkait pemberian HM atas HGB yang telah berakhir disertai pendaftaran peralihan hak karena pewarisan sehingga mempersulit masyarakat yaitu dari pihak BPKPD. Pelaksanaan Kepmen tersebut baik dari pihak Kantah kota Pematangsiantar dan BPKPD tidak benar-benar dilaksanakan, sehingga mempersulit masyarakat dalam hal pengurusan peralihan hak tersebut.

Dimana pihak Kantah meminta agar pemohon/masyarakat terlebih dahulu membayar pajak, ketika pemohon hendak membayar pajak pihak BPKPD tidak menerima dan tidak melayani pemohon untuk mengurus pajak dikarenakan sertifikat telah berakhir. Akibat nya terjadilah disharmoni, yang merugikan pemohon karena terkendala melakukan pengurusan peralihan hak/balik nama atas hak guna bangunan tersebut. Sehingga pemohon menyampaikan keluhan tersebut melalui surat, kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan

¹¹ Tri Lestari, *Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Boyolali*, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2025.

¹² Sainal Abidin dan Ridho Syahputra Manurung, *Sosialisasi Akibat Hukum terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Perintah Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 482/Pdt. G/2016/PN. Mdn di Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia (UPMI) Medan*, Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Darma Agung, Vol.1, No.2 (2020), p.74-84.

Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Pertanahan Hak dan Pendaftaran Tanah memohon untuk dapat menindaklanjuti kendala yang dialami pemohon tersebut.

Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum, khususnya pada Diktum kedelapan jelas dikatakan Terhadap Hak Atas Tanah yang masih berlaku atau yang telah berakhir, namun pemegang hak nya telah meninggal dunia maka sertipikat hasil pemberian Hak Atas Tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam Diktum kedua dan ketiga langsung di daftarkan atas nama ahli waris setelah memenuhi persyaratan pewarisan dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan kasus yang diteliti, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Pertanahan Hak dan Pendaftaran Tanah mengirimkan surat kepada Kantor kota Pematangsiantar agar dilaksanakan sosialisasi dan rapat oleh Kantor kota Pematangsiantar terkait Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum. Ulasan tersebut di sampaikan pihak Kantor (yang mengirimkan surat kepada BPKPD dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)).¹³ Dan akan segera diadakan sosialisasi dan rapat bersama.

Kepala Kantor kota Pematangsiantar melakukan sosialisai dan rapat pihak dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Mitra Kerja kota Pematangsiantar, untuk memahami dan menerima layanan pertanahan peralihan pewarisan dan perubahan hak sesuai dengan pelaksanaan Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum. Dan melaporkan hasil sosialisasi tersebut kepada Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah melalui Direktur Pengaturan Pendaftaran Tanah dan Ruang, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Mitra Kerja paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah surat ini diterima.

¹³ Wawancara dengan Immanuel Togu Bonar Manullang dan Anna Maria Manik, Jabatan Analisis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar, Pematangsiantar 18 Agustus 2025.

Vera Flowerina, Hasim Purba dan Henry Sinaga

Disharmoni BPKPD, Kantah dan Masyarakat Terkait Pemberian Hak Milik atas HGB yang Telah Berakhir Disertai Pendaftaran Peralihan Hak karena Pewarisan Berdasarkan Keputusan Menteri ATR/KA BPN RI No.1339/sk-hk.02/x/2022 tentang Pemberian Hak atas Tanah Secara Umum (Studi Kasus di Kota Pematangsiantar)

Bapak Siswady dan M. Rumapea menyampaikan :

“Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum hadir sebagai upaya pemerintah untuk memperbaiki sistem pengelolaan tanah dan mempermudah proses peralihan hak ini. Dengan adanya peraturan ini, diharapkan masyarakat dapat lebih mudah mendapatkan sertifikat Hak Milik, yang merupakan bukti legalitas kepemilikan tanah. Di sisi lain, peraturan ini juga bertujuan untuk mendorong investasi dan pembangunan infrastruktur yang lebih baik, serta mengurangi potensi sengketa tanah yang sering terjadi akibat ketidakjelasan status hak.”¹⁴

Disharmoni antara BPKPD, Kantah dan masyarakat muncul akibat ketidakselarasan antara prosedur administratif yang diterapkan oleh BPKPD, Kantah kota Pematangsiantar, dengan harapan masyarakat. Banyak masyarakat yang merasa terhambat dalam memperoleh hak milik atas tanah yang telah diwariskan, sementara BPKPD sebagai instansi yang mengelola pajak dan retribusi daerah sering kali mengajukan proses administrasi yang rumit, tidak up to date akan kepmen yang baru.

Belum optimalnya pelaksanaan pemberian hak atas tanah bekas HGB yang telah berakhir Kepmen mengatur bahwa tanah yang berasal dari HGB yang telah berakhir dapat diberikan Hak Milik melalui permohonan apabila memenuhi syarat. Fakta di lapangan Permohonan tidak dapat diproses sampai tahap penetapan hak terhenti karena syarat administratif (BPHTB). Belum adanya sinkronisasi antar instansi (Kantah dengan BPKPD) BPN mensyaratkan BPHTB, BPKPD menolak karena status HGB berakhir. Tidak ada harmonisasi kebijakan lintas instansi. Kondisi ini menyebabkan terjadinya kebuntuan administratif yang berimplikasi pada tertundanya proses penetapan hak serta tidak tercapainya kepastian hukum bagi pemohon. Dengan demikian, tujuan dari kebijakan tersebut, yaitu memberikan kemudahan, kepastian dan percepatan pelayanan pertanahan, belum sepenuhnya terwujud.¹⁵

¹⁴ Wawancara dengan Siswedy dan M. Rumapea, Pegawai Pembayaran Pajak Kota Pematangsiantar, Pematangsiantar 25 Agustus 2025.

¹⁵ Peraturan daerah Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Sebelumnya, pengurusan perubahan hak atas tanah yang sertifikatnya telah berakhir, pengurusan atas HGB yang masa berlakunya telah habis, sering dianggap oleh masyarakat sebagai proses yang rumit dan memakan waktu cukup lama. Hal ini terjadi karena beberapa faktor administratif, hukum dan teknis yang harus dipenuhi sebelum hak baru dapat diberikan. Salah satu tahap yang membuat proses permohonan hak baru lebih panjang adalah:

1. Pengukuran ulang tanah: Jika HGB lama telah berakhir, batas tanah dan ukuran bidang harus diukur kembali untuk memastikan tidak ada tumpang tindih dengan bidang lain. Hal ini membutuhkan koordinasi dengan surveyor lapangan dan pemilik tanah tetangga.
2. Pemeriksaan fisik dan administratif: Petugas harus melakukan verifikasi dokumen, pemeriksaan lapangan dan pencocokan data dengan peta dan register tanah yang ada.
3. Pengumuman data yuridis dan fisik: untuk menjamin kepastian hukum, Kantah melakukan pengumuman publik terhadap permohonan hak baru agar pihak lain dapat menyampaikan keberatan jika ada. Proses ini biasanya berlangsung 3 bulan bahkan lebih. Pelaksanaan sering bergantung pada interpretasi petugas BPN dan dokumen pelengkap yang disiapkan.¹⁶

Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/20221339/2022 secara teknis dan spesifik mengatur pemberian hak atas tanah termasuk perubahan HGB menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal, rumah toko dan rumah kantor. Memberikan kerangka teknis yang lebih jelas dan terperinci untuk perubahan HGB ke HM, termasuk kriteria, tata cara formulir permohonan dan pemeriksaan administrasi yang lebih tegas, meminimalisir interpretasi berbeda-beda dari petugas di lapangan, proses teknis fokus pada satu jenis peralihan hak. Masa pengurusan tidak begitu panjang hanya 2-3 minggu.¹⁷

¹⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, p.134.

¹⁷ Diva Lutfiana Putri, *Kriteria Tanah HGB yang Bisa Diubah Jadi Hak Milik, Apa Saja?*, diakses dari <https://www.kompas.com/tren/read/2024/10/25/190000265/kriteria-tanah-hgb-yang-bisa-diubah-jadi-hak-milik-apa-saja->, diakses pada 2 Juni 2026.

Teori kemanfaatan (*Utilitarianisme*), yang dikembangkan oleh Jeremy Bentham, menyatakan bahwa suatu tindakan dikatakan benar jika tindakan tersebut menciptakan kebahagiaan atau mengurangi penderitaan secara maksimum. Dalam studi kasus yang diteliti, bagi masyarakat, kepastian hak, peralihan hak atas tanah berarti rasa aman, investasi berkelanjutan dan kesejahteraan psikologis; bagi Kantah kota Pematangsiantar, pemanfaatan teori kemanfaatan memandu mereka untuk menerapkan kebijakan yang tidak hanya legal secara formal tetapi juga memberi manfaat praktis bagi warga dan pemerintahan; bagi BPKPD, pengaturan hak yang jelas memperlancar proses pendataan, pemungutan pajak dan penerimaan pendapatan daerah dari PBB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Implikasi Teori Kemanfaatan, di Kantah kota Pematangsiantar harus berfokus pada kebijakan yang memberikan kepastian hukum sekaligus manfaat praktis bagi pemegang hak dan masyarakat luas. Meminimalisir kesalahan dan meningkatkan transparansi. Penyederhanaan prosedur Kepmen ATR/BPN Nomor 1339/2022 memungkinkan HGB yang telah berakhir untuk langsung diubah menjadi HM jika memenuhi kriteria, mengurangi hambatan birokrasi. BPKPD sebagai pengelola pendapatan daerah juga merasakan manfaat langsung perubahan HGB menjadi HM memungkinkan penetapan BPHTB dan PBB dengan lebih jelas, karena peralihan hak tanah tercatat resmi. Data kependudukan dan tanah yang lebih akurat. Dengan kepastian peralihan hak, BPKPD dapat menyesuaikan data pajak dan kepemilikan tanah secara lebih tepat. Implikasi teori kemanfaatan BPKPD mendapatkan keuntungan administratif dan finansial, sementara masyarakat juga merasakan manfaat melalui layanan publik yang lebih baik.

Pelaksanaan dari perubahan HGB menjadi HM tersebut, meskipun HGB telah berakhir, merupakan contoh nyata aplikasi teori kemanfaatan dalam administrasi pertanahan Kantah mendapatkan efisiensi administratif dan kepastian hukum; BPKPD mendapatkan pendapatan daerah yang optimal dan data yang akurat; Masyarakat merasakan kepastian,

kesejahteraan ekonomi dan kebahagiaan dan rasa aman. Dengan demikian, regulasi ini menyelaraskan kepentingan individu dan kepentingan publik, sesuai prinsip teori kemanfaatan bahwa tindakan yang benar adalah tindakan yang memberikan manfaat terbesar bagi banyak orang.

Menurut prinsip *utilitarian* Bentham, hukum harus menghasilkan manfaat praktis terbesar, bukan sekadar mengikuti prosedur formal yang menghambat. Dalam kasus ini ahli waris berhak memperoleh kepastian hukum atas tanah, Negara/Pemerintah daerah BPKPD memperoleh penerimaan pajak dan Kantah menjalankan administrasi pertanahan, tertib data dan kepastian hak. Jika BPKPD menolak pembayaran pajak karena HGB berakhir, maka negara tidak mendapatkan pajak, ahli waris tidak dapat memperpanjang hak, tanah terjebak dalam status tidak jelas. Ini tidak menghasilkan kemanfaatan maksimal bagi masyarakat maupun negara. Pendekatan *utilitarian* mendorong solusi administratif yang fleksibel tetapi tetap legal, misalnya prinsip pelayanan publik yang memudahkan instansi pemerintah perlu menerapkan asas kemanfaatan, kepastian hukum, pelayanan yang tidak berbelit. Pendekatan kemanfaatan mendorong koordinasi antara Kantah dan BPKPD, sehingga pembayaran pajak dapat dilakukan, proses pembaruan hak tidak terhambat dan ahli waris memperoleh kepastian hukum.

Implementasi teori Bentham dalam kasus ini dapat berupa kewenangan administrasi oleh pejabat untuk menerima pembayaran pajak. Proses paralel antara peralihan hak pembaruan HGB, tidak menolak layanan hanya karena formalitas administratif jika substansi hak masih dapat dibuktikan oleh ahli waris. Tujuan akhirnya kepastian hukum tanah tercapai, negara tetap memperoleh pajak, masyarakat tidak dirugikan. Berdasarkan teori kemanfaatan dari Jeremy Bentham, penyelesaian masalah HGB yang telah berakhir dan pemiliknya meninggal dunia seharusnya dilakukan dengan pendekatan yang memberikan manfaat terbesar bagi semua pihak. Oleh karena itu, Kantah (BPN) dan BPKPD seharusnya tidak terjebak pada prosedur formal yang menyebabkan kebuntuan administratif, tetapi mengutamakan solusi yang memberikan kepastian hak kepada ahli waris,

tetap memungkinkan pembayaran pajak kepada negara dan menjaga tertib administrasi pertanahan. Jika mengacu kepada Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 bagian kedelapan tentang pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum, yang menentukan bahwa terhadap hak atas tanah yang masih berlaku atau yang telah berakhir namun pemegang haknya sudah meninggal dunia maka sertifikat hasil pemberian hak atas tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua dan diktum ketiga langsung didaftarkan atas nama ahli waris setelah memenuhi persyaratan pewarisan dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Kendala Akibat Disharmoni BPKPD, Kantah dan Masyarakat dalam Pemberian Hak Milik atas HGB yang Telah Berakhir Disertai Pendaftaran Peralihan Hak karena Pewarisan Berdasarkan Keputusan Menteri ATR/BPN RI No. 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak atas Tanah Secara Umum (Studi Kasus Kota Pematangsiantar)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak yang timbul karena peristiwa hukum atas perolehan hak atas tanah dan bangunan baik oleh badan hukum maupun pribadi. Hak atas tanah yang dimaksud meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.¹⁸ Mengacu kepada ketentuan tersebut, subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan objek pajak adalah perolehan atas tanah dan bangunan itu sendiri. Adapun cakupan perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi: Pertama, pemindahan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. BPKPD diharapkan akan menerapkan pengelolaan keuangan daerah lebih efisien dan terintegrasi lagi.

¹⁸ Shavira Bonita Prasetyo, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Indonesia of Journal Business Law, Vol.1, No.1 (2022).

Kantor BPKPD pada prinsipnya meminta agar setiap pengurusan administrasi yang berkaitan dengan objek pajak atau aset tanah melampirkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang masih aktif. Permintaan ini bertujuan untuk memastikan bahwa status hukum atas tanah tersebut masih berlaku, jelas dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.

Dalam proses pengurusan verifikasi BPHTB di kantor BPKPD kota Pematangsiantar ketika pemohon hendak melakukan perubahan atas sertifikat HGB yang telah berakhir menjadi Hak Milik dimana pemegang hak nya telah meninggal dunia. Pemohon tidak mendapatkan pelayanan administrasi, legalitas, dari pihak yang terkait. Kantor BPKPD meminta melampirkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang masih aktif yang mana ahli waris sedang melakukan permohonan pendaftaran peralihan hak (balik nama) oleh karena sertifikat telah berakhir sehingga masyarakat dalam hal ini pemohon menghadapi kendala dalam proses pengurusan tersebut. Sehingga banyak masyarakat akhirnya melibatkan usaha untuk membantu proses tersebut dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena masyarakat/pemohon buta akan undang-undang yang terbaru khususnya mengenai pembayaran pajak.

Dari penelitian yang dilakukan pihak BPKPD hanya menjalankan prosedur dan ketentuan yang berlaku seperti yang sudah berlaku sebelumnya tanpa melihat adanya Kepmen yang terbaru. Banyak pegawai BPKPD yang belum sepenuhnya mengetahui setiap aturan maupun keputusan menteri yang terbaru jika tidak dilaksanakan sosialisasi oleh Kantor kota Pematangsiantar.¹⁹ Berikut adalah ringkasan kendala yang ditemukan dalam berbagai laporan BPKPD:

1. Kendala Administratif dan Dokumen (Kelengkapan Berkas)
 - a. Kurangnya Bukti Kepemilikan Terdahulu: Kesulitan dalam melengkapi dokumen dasar (alas hak) untuk tanah aset, terutama aset lama yang tidak memiliki sertifikat terdahulu, para ahli waris.

¹⁹ Wawancara dengan Siswedy dan M. Rumapea, Pegawai Pembayaran Pajak Kota Pematangsiantar, Pematangsiantar 25 Agustus 2025.

- b. Proses Birokrasi yang Lama: Pengurusan perpanjangan hak (misalnya Hak Guna Usaha/HGU) memakan waktu lama, terutama jika terbentur rencana tata ruang wilayah yang sudah berubah.
 - c. Dokumen Hilang/Tidak Terarsipkan: Kurangnya inventarisasi aset secara sistematis mengakibatkan hilangnya dokumen penting, yang menyulitkan perpanjangan.
2. Kendala Teknis di Lapangan
- a. Tumpang Tindih Hak (Sengketa): Adanya klaim dari pihak lain atau oknum warga terhadap aset pemerintah daerah, yang menyebabkan sertifikat terblokir atau sengketa di lapangan.
 - b. Pengukuran Ulang: Kendala dalam proses pengukuran tanah yang memakan waktu lama untuk memastikan luas dan batas yang akurat.
 - c. Sertipikat yang telah berakhir dan pemiliknya telah meninggal dunia.
3. Kendala Koordinasi dan SDM
- a. Koordinasi Antar-Instansi: Lemahnya koordinasi antara BPKPD (Pengelola Aset) dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam percepatan legalisasi aset.
 - b. Keterbatasan SDM: Keterbatasan pegawai yang memiliki keahlian khusus dalam pengelolaan dan pemetaan aset dan kurangnya pemahaman teknis pelaksanaan undang-undang ataupun keputusan Menteri yang terbaru.
4. Faktor Kepatuhan (Waktu) Keterlambatan Pengajuan: Bendahara atau pengelola aset terlambat mengajukan usulan perpanjangan sertifikat/hak sebelum masa berlakunya habis.²⁰

Kendala ini mengakibatkan banyak pemohon yang tidak segera terlayani sehingga merasa dirugikan dengan pelayanan pihak yang terkait.

²⁰ Ramya Atyanta, *Analisis Opini BPK atas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (Studi Kasus pada Kabupaten X di Jawa Timur)*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya, Vol.1, No.1 (2016).

Upaya yang dilakukan pihak BPKPD sinergi dengan Kantah setempat melakukan rapat koordinasi dan pemantauan tindak lanjut untuk mempercepat pelayanan baik di kantor BPKPD, Kantah setempat ataupun lembaga lainnya sehingga tidak ada pelayanan yang tidak sampai kepada masyarakat. Namun, dalam kasus ini terdapat kondisi khusus, yaitu :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) telah berakhir masa berlakunya, sehingga secara administratif sertifikat tersebut tidak lagi aktif.
2. Pemegang hak sebelumnya telah meninggal dunia dan saat ini ahli waris sedang dalam proses mendaftarkan peralihan hak (balik nama) ke Kantah (BPN).
3. Proses peralihan hak tersebut belum selesai, sehingga sertifikat HGB yang baru atas nama ahli waris belum dapat diterbitkan.²¹

Dalam konteks peralihan hak karena pewarisan, ahli waris wajib terlebih dahulu menyelesaikan administrasi pertanahan, yang meliputi: Penetapan ahli waris (surat pernyataan waris), Pengajuan permohonan peralihan hak (balik nama), Pengurusan perpanjangan atau pembaharuan HGB yang telah berakhir. Selama proses tersebut berjalan, secara faktual dan administratif ahli waris belum dapat melampirkan sertifikat HGB yang masih aktif, karena sertifikat lama sudah berakhir masa berlakunya dan sertifikat baru masih dalam proses penerbitan di Kantah kota Pematangsiantar. Oleh karena itu, permintaan BPKPD untuk melampirkan sertifikat HGB yang masih aktif tidak dapat dipenuhi untuk sementara waktu, bukan karena kelalaian ahli waris, melainkan karena sedang berlangsungnya proses hukum dan administrasi yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebagai bentuk itikad baik dan keterbukaan administrasi, ahli waris pada umumnya dapat melampirkan dokumen pendukung, antara lain hal yang seharusnya dilaksanakan :

1. Salinan sertifikat HGB yang telah berakhir,
2. Bukti kematian pemegang hak sebelumnya,
3. Surat keterangan/akta ahli waris,

²¹ Wawancara dengan Siswedy dan M. Rumapea, Pegawai Pembayaran Pajak Kota Pematangsiantar, Pematangsiantar 25 Agustus 2025.

4. Bukti pengajuan permohonan peralihan hak dan/atau perpanjangan HGB dari Kantah,
5. Surat keterangan bahwa proses balik nama dan pembaharuan hak sedang berjalan.²²

Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 pada prinsipnya mengatur penegasan kebijakan terkait penanganan hak atas tanah tertentu, khususnya dalam rangka penertiban administrasi pertanahan, penegasan status hukum hak atas tanah, pemberian kepastian hukum terhadap tanah yang haknya telah berakhir atau berada dalam kondisi tertentu. Kebijakan ini lahir untuk menjawab berbagai permasalahan pertanahan, terutama terkait:

Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktunya namun masih dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau pihak terkait. Keputusan menteri ini menjadi pedoman bagi Kantah dalam melaksanakan tindakan administratif, termasuk menerima, memproses, atau menata ulang permohonan hak atas tanah sesuai kondisi faktual dan yuridis. Dengan demikian, Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 bukan dimaksudkan untuk mencabut atau menghapus hak masyarakat secara sewenang-wenang, melainkan untuk menata kembali hak atas tanah agar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Disharmoni pelaksanaan pemberian hak milik atas HGB yang telah berakhir disertai pendaftaran peralihan hak karena pewarisan berdasarkan Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 bagian kedelapan tentang pemberian hak atas tanah secara umum di kota Pematangsiantar akhirnya terselesaikan setelah adanya surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang mengirimkan surat sosialisasi kepada Kantah kota Pematangsiantar terkait Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum. Ulasan tersebut di sampaikan pihak Kantah kota Pematangsiantar (mengirimkan surat kepada BPKPD dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)).²³ Dan akan segera diadakan rapat bersama.

²² *Ibid.*.

²³ Wawancara dengan Immanuel Togu Bonar Manullang dan Anna Maria Manik, *Op.Cit.*.

Pemerintah kota Pematangsiantar melalui Kantah kota Pematangsiantar melakukan sosialisai dan pihak dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Mitra Kerja kota Pematangsiantar, untuk memahami dan menerima layanan pertanahan peralihan pewarisan dan perubahan hak sesuai dengan pelaksanaan Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum. Dan melaporkan hasil sosialisasi tersebut kepada Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah melalui Direktur Pengaturan Pendaftaran Tanah dan Ruang, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Mitra Kerja paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah surat ini diterima.

Maka rapat sosialisasi tentang Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum dilaksanakan di ruang rapat lantai II BPKPD kota Pematangsiantar. Dihadiri 8 (delapan) orang, utusan yang hadir yaitu Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN kota Pematangsiantar, Korsup Penetapan Hak atas tanah dan ruang, Korsub Pemeliharaan Hak dan Pembinaan PPAT, Kepala Bidang Pendapatan II BPKPD kota Pematangsiantar, Fungsional Penilai Pemerintah Ahli Muda pada BPKPD kota Pematangsiantar, Analis Pajak pada BPKPD kota Pematangsiantar dan Penata Layanan Operasional pada BPKPD kota Pematangsiantar.²⁴

Dengan demikian, Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 terletak pada bagaimana kebijakan ini digunakan secara aktif oleh Kantah untuk mengelola tanah bekas hak, menjembatani kekosongan hukum, memberikan jalan administratif yang adil bagi masyarakat, termasuk ahli waris. Kantah tidak langsung menutup akses atau menganggap tanah bermasalah, keputusan menteri ini dipakai sebagai dasar kebijakan untuk menata ulang status hak, pemohon masih diberi kesempatan mengajukan permohonan pembaharuan atau pemberian hak baru.

²⁴ Wawancara dengan Siswedy dan M. Rumapea, Pegawai Pembayaran Pajak Kota Pematangsiantar, Pematangsiantar 25 Agustus 2025.

Berdasarkan teori kepastian hukum yang disampaikan Utrech menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan dan kepastian bagi masyarakat, sehingga setiap orang mengetahui hak dan kewajibannya serta dapat merencanakan tindakannya berdasarkan hukum yang berlaku. Dalam studi kasus HGB yang telah berakhir masa berlakunya tanah yang tidak diperpanjang HGB nya pada prinsipnya kembali menjadi tanah negara (UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Pasal 35). Ahli waris yang ingin melanjutkan hak harus menempuh prosedur administratif di Kantah, yang mencakup penetapan ahli waris, pengajuan permohonan hak baru atau perubahan hak, pemenuhan kewajiban pajak dan administrasi (BPHTB, PNPB, PBB). Prosedur ini memberikan kepastian hukum bagi masyarakat karena semua hak diatur secara tertulis, jelas dan diakui negara. Dengan adanya mekanisme perubahan HGB menjadi Hak Milik, ahli waris memiliki bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat sehingga mengurangi ketidakpastian dan resiko sengketa pertanahan.

Permasalahan yang terjadi dalam kasus ini yaitu Sertipikat HGB telah berakhir masa berlakunya, pemegang hak telah meninggal dunia, Ahli waris mengurus peralihan hak atau perubahan nama sertipikat ke Kantah kota Pematangsiantar, namun dalam proses administrasi, BPKPD menolak pengurusan pajak karena status HGB telah berakhir. Keadaan ini menimbulkan ketidakpastian hukum, karena ahli waris tidak dapat menyelesaikan administrasi pertanahan, pajak tidak dapat dibayarkan, status tanah menjadi tidak jelas.

Dalam perspektif kepastian hukum, kewajiban pajak atas tanah tidak boleh menimbulkan ketidakjelasan. Oleh karena itu, BPKPD seharusnya memberikan mekanisme administratif agar pajak atas objek tanah tetap dapat dibayarkan, atau diterbitkan ketetapan pajak sementara berdasarkan data objek tanah. Hal ini penting agar kewajiban pajak masyarakat tetap dapat dipenuhi dan tidak terhambat oleh masalah administratif.

Implementasi teori kepastian hukum dalam kasus ini dapat dilakukan melalui beberapa langkah praktis penetapan ahli waris sebagai dasar hukum pengurusan tanah, peralihan hak dari pemilik yang meninggal kepada ahli waris di Kantah setempat permohonan perpanjangan atau pembaruan HGB oleh ahli waris, koordinasi antara Kantah dan BPKPD agar kewajiban pajak tetap dapat dilaksanakan. Dengan langkah tersebut, maka ahli waris memperoleh kepastian hukum atas tanah, pemerintah memperoleh kepastian administrasi dan pajak, status tanah menjadi jelas dan terdaftar. Karena proses pelaksanaannya dapat memberikan akibat hukum berupa kepastian hukum terkait status hak tanah tersebut, awalnya statusnya Hak Guna Bangunan sekarang sudah naik menjadi Hak Milik. Peningkatan ini juga akan berdampak kepada kesejahteraan masyarakat, karena masyarakat tidak perlu takut dan khawatir lagi terkait tanah yang mereka miliki.

Kepastian hukum yakni kepastian diberikan yakni hukum guna memberikan perlindungan hukum dan hak bagi subyek haknya. Kepastian hukum seperti teori Utrecht menurut peneliti memiliki 2 segi, yakni: 1). Mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum hal-hal konkret atau yang dijalankan sesuai peraturan. Artinya pihak mencari keadilan ingin mengetahui apakah menjadi hukumnya atau aturan yang mengatur; dan 2). Kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan terhadap para pihak atas kesewenangan hakim.

Atas dasar itu, maka jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban subyek hukum merupakan salah satu tujuan dan fungsi yang ingin dicapai yakni hukum. Hukum bertujuan menciptakan ketertiban, kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Adanya pengaturan hukum yakni Permenag/Kepala BPN terkait perubahan ataupun peningkatan HGB dan Hak Pakai menjadi Hak Milik terhadap mengedepankan kepentingan para pihak menunjukkan yakni hukum kita berupaya dipergunakan mewujudkan perlindungan hukum dan perlindungan hak para pihak. Sehingga masyarakat maupun para pihak mengetahui batasan-batasan yang hendak dilakukannya. Sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

Berdasarkan teori kepastian hukum seperti pendapat dari Gustav Radbruch, penyelesaian sertipikat HGB yang telah berakhir dan pemiliknya meninggal dunia harus dilakukan melalui mekanisme yang memberikan kejelasan status subjek hukum (ahli waris), kejelasan status objek tanah, serta kepastian dalam kewajiban pajak. Oleh karena itu, proses peralihan hak kepada ahli waris dan pembaruan HGB perlu diselesaikan secara administratif oleh Kantah kota Pematangsiantar dengan dukungan koordinasi dari BPKPD, sehingga tercipta kepastian hukum bagi ahli waris maupun pemerintah.

3. Solusi Menghadapi Disharmoni BPKPD, Kantah dan Masyarakat dalam Pemberian Hak Milik atas HGB yang Telah Berakhir Disertai Pendaftaran Peralihan Hak karena Pewarisan Berdasarkan Keputusan Menteri ATR/BPN RI No. 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak atas Tanah Secara Umum (Studi Kasus Kota Pematangsiantar)

Masyarakat memiliki posisi sentral dalam keberhasilan penyelenggaraan pendaftaran tanah, sebab seluruh rangkaian proses administrasi pertanahan selalu memerlukan keterlibatan aktif pemegang hak. Sistem pertanahan di Indonesia dibangun melalui perintah Pasal 19 UUPA yang memuat tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh pemegang hak atas tanah. Perintah tersebut diterjemahkan melalui rangkaian kegiatan pendaftaran yang kemudian diatur secara teknis melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.²⁵

Pendaftaran tanah diwujudkan melalui pengumpulan data fisik serta data yuridis, penyusunan peta, pemeriksaan alat bukti, hingga pembukuan hak dan penerbitan sertifikat. Seluruh proses tersebut tidak dapat berjalan apabila masyarakat tidak melakukan pengajuan permohonan, menyediakan data tanah dan menyampaikan bukti perolehan hak. Keberadaan masyarakat sebagai subjek pendaftaran menciptakan hubungan interaktif antara pemohon dan lembaga pertanahan. Interaksi ini bukan hanya bersifat administratif,

²⁵ Kelvin Felix Vivano Emmanuelle, dkk., *Kontribusi Masyarakat terhadap Efektivitas Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum*, JPIM: Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner, Vol.2, No.3 (2025), p.2857-2868.

tetapi juga menentukan kualitas data yang tercipta dalam daftar umum pertanahan.²⁶

Data yang akurat hanya dapat lahir apabila masyarakat menyerahkan dokumen tanah yang lengkap, memberikan keterangan jujur mengenai batas tanah, siapa ahli waris serta mengikuti prosedur yang sudah ditetapkan. Kualitas data tanah yang akurat mencerminkan keikutsertaan masyarakat secara aktif. Karena itu, kontribusi masyarakat memiliki pengaruh langsung terhadap efektivitas pendaftaran tanah.²⁷

Efektivitas pendaftaran tanah tidak hanya dilihat sebagai prosedur administratif, tetapi sebagai mekanisme yang memiliki kedudukan strategis dalam mewujudkan keadilan penguasaan tanah. UUPA menetapkan bahwa tanah tidak sekadar objek material, tetapi bagian dari struktur sosial yang menggambarkan hubungan antara manusia dengan ruang hidupnya. Oleh sebab itu, pendaftaran tanah harus mampu menjamin bahwa setiap warga memperoleh kesempatan setara untuk mendapatkan kepastian hukum.

Prinsip tersebut menjadikan efektivitas pelayanan pemberian hak atas tanah secara umum bagian dari mandat negara untuk mengelola sumber agraria secara adil dan berkelanjutan. Hukum agraria memandang bahwa kepastian hukum tidak dapat berdiri sendiri tanpa partisipasi masyarakat. Masyarakat adalah subjek yang menghidupkan sistem pertanahan melalui tindakan menguasai, menggunakan, serta memanfaatkan tanah. Ketika masyarakat tidak mampu berpartisipasi karena kendala, hal tersebut dianggap sebagai ketidakseimbangan antara kebijakan negara dan kebutuhan rakyat.

Keseimbangan menjadi unsur utama dalam hukum agraria, sebab seluruh kebijakan pertanahan diarahkan guna meraih kemakmuran rakyat.²⁸

²⁶ Fibri Amilio, *Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Hukum Agraria terhadap Pembatalan Sertifikat Cacat Administratif (Studi Putusan No 81/G/2023/PTUN. SBY)*, Judge: Jurnal Hukum, Vol.6, No.3 (2025), p.684-698.

²⁷ Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman dan Koes Widarbo, *Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*, Tunas Agraria, Vol.7, No.1 (2024), p.68-85.

²⁸ Made Dwi Mulyawan, dkk., *Kualitas Sistem Informasi Berdasarkan ISO/IEC 25010: Literature Review*, Majalah Ilmiah Teknologi Elektro, Vol.20, No.1 (2021), p.15.

Dengan begitu, efektivitas pendaftaran tanah yang rendah akan menghambat tujuan negara untuk mewujudkan tatanan agraria yang tertib dan melindungi seluruh warga. Dalam pandangan agraria, negara memiliki kewajiban aktif memfasilitasi pendaftaran tanah.

Negara tidak dapat hanya menyediakan sistem layanan manual atau bantuan teknis tetapi juga menyediakan layanan elektronik untuk mempermudah masyarakat. Hukum agraria menghendaki negara hadir melalui penyuluhan, pelayanan jemput bola, serta pendampingan administratif. Tanpa langkah tersebut, pendaftaran tanah kehilangan orientasi kesejahteraannya dan berubah menjadi prosedur yang hanya menguntungkan kelompok tertentu.

Adapun yang menjadi hasil rapat dalam sosialisasi Kepmen 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum, pada hari kamis tanggal 26 Juli 2025 jam 10.00 wib di ruang Rapat LT II Kantor BPPD kota Pematangsiantar. Pembukaan oleh kepala seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Badan Pertanahan kota Pematangsiantar. Hasil rapat sosialisasi tersebut menyampaikan:

1. Terkait jika hak sudah berakhir tidak perlu dilakukan perpanjangan atau pembaharuan. Tetapi, bisa langsung dilakukan perubahan Hak menjadi Hak Milik.
2. Apabila pemegang hak atas tanahnya telah meninggal dunia maka dapat diajukan oleh ahli waris dengan dilengkapi bukti sebagai ahli waris dan dokumen persyaratan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Ketentuan Biaya dan Perpajakan:
 - a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
 - 1) Pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal, rumah toko dan rumah kantor yang tidak ada perubahan subjek hak, tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
 - 2) Apabila ada perubahan subjek hak karena pewarisan maka dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas peralihan hak karena pewarisan.

b. Pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal, rumah ruko dan rumah kantor dikenakan biaya Penerimaan Negara bukan pajak untuk:

1) Perubahan hak;

2) Peralihan hak, apabila disertai pewarisan,

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.²⁹

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya yang dilakukan oleh negara untuk memberikan pengayoman kepada masyarakat, menjamin hak-hak warga negara, mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang oleh pemerintah.³⁰ Dalam konsep negara hukum (*rechtstaat*), setiap tindakan pemerintah harus berdasarkan hukum, menghormati hak masyarakat dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya berfungsi menyelesaikan sengketa, tetapi juga mencegah terjadinya pelanggaran hak sejak awal.

Berdasar teori perlindungan hukum tersebut, maka proses peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantah dan pengurusan BPHTB di kantor BPKPD kota Pematangsiantar menurut peneliti telah memenuhi unsur-unsur dari teori diatas. Karena proses pelaksanaannya dapat memberikan akibat hukum berupa kepastian hukum terkait status hak atas rumah tinggal masyarakat, awalnya statusnya Hak Guna Bangunan sekarang sudah naik menjadi Hak Milik. Peningkatan ini juga akan berdampak kepada kesejahteraan masyarakat, karena masyarakat tidak perlu takut dan khawatir lagi terkait status hak mereka.

Kepastian hukum yakni kepastian guna memberikan perlindungan hukum dan hak bagi subyek haknya. Kepastian hukum tersebut mengenai persoalan dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum atas hal-hal konkret.

²⁹ Wawancara dengan Siswedy dan M. Rumapea, Pegawai Pembayaran Pajak Kota Pematangsiantar, Pematangsiantar 25 Agustus 2025.

³⁰ J. H Sinaulan, *Perlindungan Hukum terhadap Warga Masyarakat*, Ideas: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Budaya, Vol.4, No.1 (2018).

Artinya pihak mencari keadilan ingin mengetahui apakah menjadi hukumnya hal khusus, sebelum ia memulai perkara dan aturan yang berlaku adalah jawaban dalam menyelesaikan setiap kendala disharmoni yang terjadi.

Jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban subyek hukum merupakan salah satu tujuan dan fungsi ingin dicapai yakni hukum. Hukum bertujuan menciptakan ketertiban, kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Adanya pengaturan hukum yakni kantor BPN terkait perubahan ataupun peningkatan HGB menjadi Hak Milik dan pihak BPKPD dalam hal mengeluarkan verifikasi pembayaran pajak harus mengedepankan kepentingan para pihak dalam hal ini pemohon. Menunjukan hukum kita berupaya dipergunakan mewujudkan perlindungan hukum dan perlindungan hak para pihak.

Disharmoni antara BPKPD, Kantah dan masyarakat dalam pemberian Hak Milik atas HGB yang telah berakhir karena pewarisan muncul akibat perbedaan penataan dan pelaksanaan administrasi yang kurang selaras. Secara yuridis, HGB yang telah berakhir menyebabkan tanah kembali menjadi tanah negara sehingga ahli waris harus mengajukan permohonan hak baru sesuai ketentuan dalam Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum.

Bahwa di dalam Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 Tentang Pemberian Hak Secara Umum, pada dictum kedelapan disebutkan “Terhadap Hak Atas Tanah yang masih berlaku atau yang telah berakhir, namun pemegang haknya sudah meninggal dunia maka sertipikat hasil pemberian Hak Atas Tanah secara umum sebagaimana dimaksud dalam dictum kedua dan diktum ketiga langsung didaftarkan atas nama ahli waris setelah memenuhi persyaratan pewarisan dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Solusi yang dapat diterapkan yaitu klarifikasi status tanah oleh Kantah, pemberian hak baru kepada ahli waris, harmonisasi kebijakan perpajakan di daerah, integrasi data antara Kantah setempat dengan BPKPD,

peningkatan transparansi pelayanan pada masyarakat. Sehingga melalui pendekatan tersebut, konflik administratif dapat diminimalkan dan tercapai kepastian hukum, keadilan fiskal, serta perlindungan hak masyarakat dalam sistem pertanahan di Indonesia.

Dengan adanya perlindungan hukum, hubungan antara pemerintah dan masyarakat menjadi lebih seimbang sehingga masyarakat tidak berada pada posisi yang lemah terhadap kekuasaan negara. Upaya negara untuk mengayomi masyarakat agar hak-haknya tidak dirugikan baik oleh tindakan pihak lain maupun oleh keputusan pemerintah. Perlindungan hukum terdiri dari perlindungan preventif yang bertujuan mencegah pelanggaran hak, serta perlindungan represif yang bertujuan menyelesaikan sengketa setelah terjadi pelanggaran. Melalui penerapan kedua bentuk perlindungan tersebut, negara dapat menjamin kepastian hukum, keadilan dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Maka Solusi menghadapi kendala pelaksanaan pemberian hak milik atas HGB yang telah berakhir disertai pendaftaran peralihan hak karena pewarisan berdasarkan Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 bagian kedelapan tentang pemberian hak atas tanah secara umum hadir sebagai kebijakan administratif yang memberikan landasan bagi pemberian hak atas tanah secara umum, termasuk terhadap tanah bekas HGB yang telah berakhir.

Kebijakan yang memberikan kemudahan perubahan HGB menjadi Hak Milik juga merupakan bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat, karena kebijakan tersebut memberikan kesempatan kepada ahli waris untuk tetap memperoleh hak atas tanah yang dimiliki nya. Tanpa adanya kebijakan tersebut, tanah yang telah berakhir masa HGB nya dapat menjadi tanah negara dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi ahli waris.

Dengan demikian, penerapan teori perlindungan hukum dalam studi kasus ini terlihat dari adanya upaya pemerintah untuk melindungi kepentingan masyarakat melalui kebijakan administrasi pertanahan yang memberi solusi atas permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat tersebut.

Berdasarkan analisis teori kemanfaatan, teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian permasalahan sertifikat HGB yang telah berakhir dan pemiliknya meninggal dunia merupakan bentuk implementasi dari ketiga teori tersebut dalam praktik hukum pertanahan.

Teori Kemanfaatan memaksimalkan manfaat dan mengurangi penderitaan masyarakat akibat ketidakpastian hak atas tanah. Teori kepastian hukum memberikan jaminan bahwa masyarakat memiliki prosedur yang jelas dalam memperoleh hak atas tanah, sedangkan teori perlindungan hukum memastikan bahwa masyarakat memperoleh perlindungan terhadap hak-haknya melalui kebijakan pemerintah maupun mekanisme penyelesaian disharmoni. Dengan demikian, penerapan ketiga teori tersebut bertujuan untuk menciptakan sistem pertanahan yang tertib, adil dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Tindak lanjut dari Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 diwujudkan melalui pelaksanaan operasional di Kantah, penyesuaian standar operasional prosedur pelayanan, serta penerapan dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah. Selain itu, kebijakan ini juga menuntut adanya integrasi sistem administrasi pertanahan dan koordinasi dengan instansi terkait, khususnya dalam hal pemenuhan kewajiban perpajakan daerah.

C. PENUTUP

Disharmoni antara BPKPD, Kantah dan masyarakat terjadi karena Kantah tidak dapat memproses balik nama sebelum pajak dibayar, sementara BPKPD menolak menerbitkan BPHTB karena sertifikat telah berakhir. Disharmoni ini dijawab oleh diktum kedelapan Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 yang memungkinkan sertifikat langsung didaftarkan atas nama ahli waris setelah memenuhi persyaratan pewarisan dan kewajiban perpajakan.

Masyarakat terkendala dalam mendaftarkan peralihan hak atas HGB yang telah berakhir, sehingga pemohon mengajukan pengaduan kepada Kementerian Keuangan dan Kementerian ATR/BPN untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum, yang kemudian direspons dan ditindaklanjuti oleh Kantah Kota Pematangsiantar.

Kementerian ATR/BPN menginstruksikan sosialisasi Kepmen Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022, sehingga Kantah Kota Pematangsiantar mengadakan rapat bersama BPKPD, PPAT dan mitra kerja dan melaporkan hasilnya kepada Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, hingga Kepmen tersebut akhirnya dilaksanakan di Kota Pematangsiantar.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Prenada Media Group).
Sarkawi. 2014. *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. (Yogyakarta: Graha Ilmu).
Sutedi, Adrian. 2014. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Abidin, Sainal dan Ridho Syahputra Manurung. *Sosialisasi Akibat Hukum terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Perintah Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 482/Pdt. G/2016/PN. Mdn di Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia (UPMI) Medan*. Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Darma Agung. Vol.1. No.2 (2020).
Abon, Maria Avelina, Komang Febrinayanti Dantes dan Ni Ketut Sari Adnyani. *Akibat Hukum Peralihan Hak atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jurnal Komunitas Yustisia. Vol.5. No.3 (2022).
Amilio, Fibri. *Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Hukum Agraria terhadap Pembatalan Sertifikat Cacat Administratif (Studi Putusan No 81/G/2023/PTUN. SBY)*. Judge: Jurnal Hukum. Vol.6. No.3 (2025).
Anggraeni, Shirley Zerlinda dan Marwanto. *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*. Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol.5. No 2 (2020).
Atyanta, Ramya. *Analisis Opini BPK atas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (Studi Kasus pada Kabupaten X di Jawa Timur)*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya. Vol.1. No.1 (2016).
Eko, Zulkifli Makkawaru dan Andi Tira. *Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas Tanah yang Dibatalkan Alas Hak Peralihannya*. Clavia: Journal of Law. Vol.20. No.3 (2022).
Emmanuelle, Kelvin Felix Vivano, dkk.. *Kontribusi Masyarakat terhadap Efektivitas Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum*. JPIM: Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner. Vol.2. No.3 (2025).
Khoirurrijal, Muhammad Azmi, dkk.. *Keabsahan Tindakan Notaris Menahan Sertipikat Milik Klien dalam Hal Terjadi Kurang Bayar Komisi Jasa Pengurusan Sertipikat*. Jurnal Hukum dan Kenotariatan. Vol.6. No.1 (2022).
Laksono, Muchammad Agung, R. Winarno dan Istijab. *Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*. Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum. Vol.5. No.2 (2023).
Mulyawan, Made Dwi, dkk.. *Kualitas Sistem Informasi Berdasarkan ISO/IEC 25010: Literature Review*. Majalah Ilmiah Teknologi Elektro. Vol.20. No.1 (2021).

- Prasetyo, Shavira Bonita. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Indonesia of Journal Business Law. Vol.1. No.1 (2022).
- Sinaulan, J. H. *Perlindungan Hukum terhadap Warga Masyarakat*. Ideas: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Budaya. Vol.4. No.1 (2018).
- Taolin, Fitriana Trinengsi, Dian Aries Mujiburohman dan Koes Widarbo. *Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*. Tunas Agraria. Vol.7. No.1 (2024).
- Winanti, Atik, Taupiq Qurrahman dan Rosalia Dika Agustanti. *Peningkatan Status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik*. Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia. Vol.3. No.2 (2020).

Karya Ilmiah

- Lestari, Tri. 2025. *Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Boyolali*. Tesis. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung.

Website

- Putri, Diva Lutfiana. *Kriteria Tanah HGB yang Bisa Diubah Jadi Hak Milik, Apa Saja?*. diakses dari <https://www.kompas.com/tren/read/2024/10/25/190000265/kriteria-tanah-hgb-yang-bisa-diubah-jadi-hak-milik-apa-saja->. diakses pada 2 Juni 2026.

Sumber Hukum

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan daerah Pematangsiantar Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Sumber Lain

- Wawancara dengan Immanuel Togu Bonar Manullang dan Anna Maria Manik. Jabatan Analisis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar. Pematangsiantar 18 Agustus 2025.
- Wawancara dengan Siswedy dan M. Rumapea. Pegawai Pembayaran Pajak Kota Pematangsiantar. Pematangsiantar 25 Agustus 2025.