

**ANALISIS YURIDIS PERALIHAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG
MASA HAKNYA SUDAH BERAKHIR MELALUI PROSES PEWARISAN
DITINJAU MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5
TAHUN 1960
(Studi Penelitian Pada Kantor Notaris dan PPAT Di Kabupaten Banyuwangi)**

Chintya Clarisa Hanez, Agnes Pasaribu, Demas Brian Wicaksono
Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, UNTAG Banyuwangi
Email : chintyaclarisaa@gmail.com, agnespasaribushmhum@gmail.com,
demasbrian@untag-banyuwangi.ac.id

Abstract: Juridical Analysis Of Land Transition Of Building Usage Rights Which The Term Of Rights Have Ended Through The Insurance Process Reviewed According To Law Principles Of Agrarian Number 5, 1960. (Research Study At The Notary Office And Ppat In Banyuwangi). Land rights are something that is important for today's society. Land rights are specifically regulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, hereinafter referred to as UUPA. Land rights according to the UUPA itself are sourced from Article 33 paragraph (1) of the 1945 Constitution, and of course the Right to Build is also included in the ownership rights that must be owned by a person in order to be valid proof of ownership. The transfer of building use rights can occur and this transition can take the form of buying and selling, grants or exchanges and also inheritance. This study uses empirical research methods. Empirical research is data obtained directly from sources by conducting research in the field through observation and interviews related to research and practice. Regarding the process of resolving the problem of building use rights whose rights period has expired through the inheritance process and the obstacles that occur related to building use rights whose rights have expired through the inheritance process. The results of this study are: Building use rights have expired before the inheritance is carried out and there is no clarity and certainty regarding the extension of the rights, then the land will return to the state, and must make a special application for registration of the land by making a new application, not by extending it. existing rights. However, whether the process is long or not, whether it is complicated or not, it also depends on the local Land Agency which will take care of the matter together with the local Notary/PPAT and the obstacles that occur are a reflection of the delay in extending the Building Rights.

Keywords: *Builddding Rights, Inheritance Change, Agrarian Law*

Abstrak: Analisis Yuridis Peralihan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Masa Haknya Sudah Berakhir Melalui Proses Pewarisan Ditinjau Menurut Undang-Undang Pokok

Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Penelitian Pada Kantor Notaris Dan Ppat Di Kabupaten Banyuwangi). Hak atas tanah merupakan sesuatu yang penting bagi masyarakat saat ini. Hak atas tanah diatur secara spesifik dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Hak atas tanah menurut UUPA sendiri bersumber dari Pasal 33 ayat (1) Undang Undang Dasar 1945, dan tentunya Hak Guna Bangunan juga termasuk di dalam Hak kepemilikan yang harus dimiliki seseorang guna menjadi bukti kepemilikan yang sah. Peralihan Hak Guna Bangunan dapat terjadi dan peralihan ini dapat berwujud jual beli, hibah ataupun pewarisan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris. Penelitian empiris yakni data yang diperoleh langsung dari narasumber dengan cara melakukan penelitian di lapangan dengan malalui pengamatan observasi dan wawancara berkaitan dengan penelitian dan prkateknya. Mengenai proses penyelesaian masalah hak guna bangunan yang sudah berakhir masa haknya melalui proses pewarisan serta kendala-kendala yang terjadi terkait hak guna bangunan yang sudah berakhir masa haknya melalui proses pewarisan.

Hasil penelitian ini yaitu : Hak Guna Bangunan telah berakhir sebelum pewarisan di lakukan dan tidak ada kejelasan dan kepastian mengenai perpanjangan Hak, maka tanah tersebut akan kembali kepada negara, dan harus membuat permohonan khusus untuk pendaftaran tanah tersebut dengan cara membuat permohonan baru, bukan dengan memperpanjang hak yang telah ada. Namun proses lama atau tidaknya, rumit atau tidaknya juga tergantung kepada Badan Pertanahan Daerah setempat yang akan mengurus hal tersebut bersama Notaris/PPAT daerah setempat serta kendala-kendala yang terjadi merupakan refleksi terkait keterlambatan memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Peralihan melalui Pewarisan, Undang-

Undang Pokok Agraria

PENDAHULUAN

Hak guna bangunan mempunyai jangka waktu terbatas yang berarti hak guna bangunan dapat dihapus. Terhadap hak atas tanah dapat dilakukan perbuatan-perbuatan, bahwa peralihan hak-hak tanah seluruhnya dapat terjadi karena penyerahan, pewarisan, pewarisan-legaat, penggabungan budel, pencabutan hak, lelang. Penyerahan ini dapat berwujud jual beli, hibah ataupun tukar menukar dan perwakafan. (A.P Parlindungan, 1990:23-24)

Maka suatu hak atas tanah dapat diwariskan. Hukum waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal kepada pihak yang berhak seperti contohnya keluarga. Pasal 830 KUH Perdata menyatakan, perpindahan itu sendiri baru akan terjadi ketika si pewaris meninggal dunia.

Kemudian yang menjadi masalah adalah jika jangka waktu suatu sertipikat hak guna bangunan telah habis, bagaimana pengaturan

dan juga penyelesaiannya secara sah dengan sertipikat hak guna bangunan tersebut yang merupakan tanah warisan.

Status Hak Guna Bangunan (HGB) memang dapat diperpanjang atau diperbarui selambat-lambatnya 2 tahun sebelum masa berlakunya habis. Namun, itu pun harus tergantung pada pemegang Hak Pengelolaan (HPL) sebagai pemberi HGB yang memiliki kuasa atas tanah sepenuhnya.

Jika pemegang HPL ternyata tidak memberi persetujuan perpanjangan dan tidak ada perjanjian pergantian maka sebagai konsumen dan pemegang HGB akan dirugikan. Untuk mengetahui lebih lanjut hal - hal yang berkaitan dengan Status Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa hak nya melalui proses pewarisan yang ditinjau melalui UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan bagaimana penyelesaian masalah serta tinjauan dari sisi Yuridis terkait status Hak tanah hak guna bangunan tersebut, maka penulis mengadakan penelitian dengan judul: “ANALISIS YURIDIS PERALIHAN TANAH

HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA HAKNYA SUDAH BERAKHIR MELALUI PROSES PEWARISAN DITINJAU MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960 (Studi penelitian pada Kantor Notaris dan PPAT di Kabupaten Banyuwangi).

Berdasarkan latar belakang diatas, guna melakukan pengkajian terhadap permasalahan dalam latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Proses Penyelesaian Masalah Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Masa Haknya Melalui Proses Pewarisan?
2. Bagaimana Kendala-Kendala Yang Terjadi Terkait Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Masa Haknya Melalui Proses Pewarisan?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris, pemilihan tipe penelitian ini didasarkan pada

pemahaman tentang ilmu hukum yang tidak dipandang sebagai *law as what it is in the books*, melainkan secara empiris yang teramati didalam realitas sosial. Dengan kata lain, hukum bukanlah semata-mata sebagai kaidah, akan tetapi ia juga fakta sekaligus. Oleh karena itu, penelitian ini mencari kebenaran yang substansial, bukan hanya kebenaran yang formal prosedural semata. Pada penelitian hukum empiris-sosiologis meneliti data primer yang ditemukan di lapangan dengan melakukan observasi, wawancara. (Efendi, 2016:176).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Penyelesaian Masalah Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Masa Haknya Melalui Proses Pewarisan

Saat ini praktek pelaksanaan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB dilaksanakan dengan berpedoman pada 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, serta

Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 5 Tahun 1998 tentang perubahan HGB atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Pasal 43 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 menyatakan, bahwa ketentuan mengenai syarat-syarat dan tata cara permohonan Hak Guna Bangunan berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan.

Namun jika terkait dengan status kepemilikan tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya, pengaturan status kepemilikan tanah Hak guna Bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya pula melalui proses pewarisan, maka yang bersangkutan sudah tidak berhak lagi terhadap tanah tersebut, karena masa jangka waktu sudah berakhir dan haknya jatuh pada negara. Lalu jika sudah seperti itu, cara memperoleh tanah Hak Guna Bangunan yang masanya sudah berakhir, maka sebelum masa berakhir 3 bulan dan paling lambat 1 bulan sebelumnya

sudah mengajukan perpanjangan hak kepada kantor Pertanahan dengan pemberian Surat Keterangan Pemberian Hak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris, peralihan Hak Guna Bangunan akibat pewarisan harus dibuktikan dengan surat keterangan waris atau surat wasiat yang dibuat oleh intansi yang berwenang. Sertipikat hak guna bangunan yang beralih karena pewarisan dan masa haknya sudah tidak berlaku maka dengan berdasarkan surat keterangan waris, para ahli waris dapat melakukan menjual langsung kepada orang lain atau memohon hak baru.

Tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada siapa saja dan juga dapat beralih karena pewarisan. Namun jika telah berakhir masa haknya, cara pengurusan dan pengembalian atau pendaftarannya kembali sehingga bisa diwariskan kembali kepada ahli warisnya dapat di lakukan di Banyuwangi dengan cara melakukan pendaftaran permohonan baru untuk pemegang Hak baru, untuk membuat permohonan pendaftaran baru ini, harus pula disertai dengan bukti fisik

surat waris yang sah serta ketersediaan ahli waris untuk mengurus beberapa berkas pengajuan permohonan permintaan hak baru di Kantor Pertanahan. Apabila menurut Kantor Pertanahan masih memenuhi syarat untuk bisa diajukan kembali permohonan pendaftaran kepemilikan hak baru, maka hal tersebut akan dapat diproses untuk pengalihan hak nya serta pewaris nya. Beberapa Notaris dan PPAT yang telah di wawancarai oleh penulis beranggapan bahwa tanah Hak Guna Bangunan dapat dialihkan lagi walaupun haknya sudah jatuh pada negara, dengan syarat dan ketentuan diatas.

Kewajiban ahli waris sebelum melakukan peralihan Hak Guna Bangunan adalah membayar PBB tahun berjalan, mengurus surat-surat atau dokumen yang berkaitan dengan kematian pewaris, membayar segala tunggakan, membuat surat keterangan waris dan melakukan peralihan dan perpanjangan hak guna bangunan ke Notaris dan pendaftaran peralihan hak guna bangunan ke Kantor Pertanahan.

Kendala-Kendala Yang Terjadi Terkait Hak Guna Bangunan Yang

Sudah Berakhir Masa Haknya Melalui Proses Pewarisan

Banyak kendala yang ditemui dalam prakteknya, Hak Guna Bangunan yang berakhir bukan hanya melalui pewarisan biasa saja, beberapa kasus seperti meninggalnya pemilik hak yang sudah mewariskan bangunan kepada ahli warisnya, ataupun sudah mewariskan hak nya namun pemegang hak belum meninggal tetapi masa haknya telah berakhir terlebih dahulu, dan juga bangunan yang sudah berstatus Hak Guna Bangunan dan sudah diperjualbelikan, namun hal itu adalah kasus yang masih di satu tingkat yang sama, melalui pewarisan dan berakhirnya masa hak yang belum sempat diperbaharui ini menjadikan sulit untuk dilakukan perbuatan hukum terhadap objek tersebut, maka dari itu solusi nya adalah sama, yaitu memohonkan permohonan hak baru kepada Badan Pertanahan sesuai dengan syarat-syarat yang berlaku. Beberapa persyaratan yang harus dilengkapi juga perlu diperhatikan, dan jika pemegang hak sudah meninggal dunia dan tidak pernah

melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan, berdasarkan ketentuan perpanjangan Hak Guna Bangunan maka harus mengurus terlebih dahulu Surat Kematian dan Surat Keterangan Kewarisan dari pemegang hak. Namun hal ini kembali lagi kepada kewenangan kantor Pertanahan. Namun masih tetap, permohonan atas hak baru karena haknya sudah jatuh pada Negara masih bisa diproses di Badan Pertanahan setempat dengan ketentuan yang tertentu serta kerja sama dan komunikasi yang baik diantara Notaris juga Badan Pertanahan.

Kendala lainnya adalah para pemohon masih dibuat menunggu apabila sedang atau hendak mengajukan permohonan hak kembali, Kantor Pertanahan juga mungkin menolak permohonan jika permohonan tersebut tidak sesuai dengan jangka waktu permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan, juga terdapat jangka waktu yang lama untuk pengajuan permohonan ini, tergantung seberapa memungkinkan tanah obyek tersebut bisa diajukan hak kembali, sedang terikat hak tanggungan atau tidak, juga

diperlukan kesediaan para pemohon untuk terus memantau ke Kantor Pertanahan agar jika adanya kekurangan dari permohonannya, bisa segera diselesaikan agar tidak memakan banyak waktu. Biasanya Kantor Pertanahan akan mengadakan survey terlebih dahulu kepada objek, dan itu lah kendala paling sering terjadi.

Dari beberapa persyaratan tersebut diatas adalah pemegang hak sudah meninggal dunia dan tidak pernah melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan. Berdasarkan ketentuan perpanjangan Hak Guna Bangunan maka harus mengurus terlebih dahulu Surat Kematian dan Surat Keterangan Kewarisan dari pemegang hak. Namun hal ini kembali lagi kepada kewenangan kantor Pertanahan, jika pemegang hak sudah tidak mengurus sebagaimana pasal 26 Peraturan pemerintah Nomor 40 tahun 1996, maka tanah tersebut bukan lagi hak dari pada pemegang hak, melainkan sudah jatuh kepada hak Negara. Disamping itu juga kesesuaian penggunaan terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan

tersebut dan tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan

Pendapat Penulis

Menurut pendapat penulis berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, terhadap permasalahan dalam penelitian ini, yaitu: Pelaksanaan dan Pengaturan tentang Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya melalui proses pewarisan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Prosedur perpanjangan Hak Guna Bangunan untuk tanah adalah 2 tahun sebelum habis masa berlakunya tentu sudah dapat diajukan adanya pembaharuan hak. Hambatan-hambatan yang timbul dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya adalah hambatan kurangnya pengetahuan mengenai peraturan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang berlaku, serta ketidakperhatian masyarakat terkait kasus ini, sehingga saat seperti ini, saat terjadinya pewarisan, masih banyak

hal-hal rumit yang harus diurus dikarenakan Hak Guna Bangunan yang dipegang sudah berakhir Hak nya. Hal ini menambahkan kerumitan bagi pewarisnya

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Proses peralihan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir melalui proses pewarisan bukan lah semudah yang dilakukan seperti pendaftaran tanah biasanya. Hak Guna Bangunan yang telah berakhir haknya saat ini praktek pelaksanaannya belum bisa dipastikan. Namun perpanjangan atau Pembaharuan HGB dilaksanakan dengan berpedoman pada 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, serta

Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 5 Tahun 1998 tentang perubahan HGB atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Pasal 43 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 menyatakan, bahwa ketentuan mengenai syarat-syarat dan tata cara permohonan Hak Guna Bangunan berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan.

Jika Hak Guna Bangunan telah berakhir sebelum pewarisan dilakukan dan tidak ada kejelasan dan kepastian mengenai perpanjangan Hak, maka tanah tersebut akan kembali kepada negara, dan harus membuat permohonan khusus untuk pendaftaran tanah tersebut dengan cara membuat permohonan baru, bukan dengan memperpanjang hak

yang telah ada. Namun proses lama atau tidaknya, rumit atau tidaknya juga tergantung kepada Badan Pertanahan Daerah setempat yang akan mengurus hal tersebut bersama Notaris/PPAT daerah setempat. Demikianlah pelaksanaan peralihan Hak milik atas tanah karena pewarisan yang seharusnya dilakukan oleh para ahli waris, apabila mendaftarkan tanah miliknya tersebut berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2. Kendala-kendala yang terjadi apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan

kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Kendala-kendala yang terjadi akibat berakhirnya masa hak dari Hak Guna Bangunan banyak ragamnya. Bisa melalui pewarisan dan Jual Beli, beberapa kendala yang ditemui masih ditingkat yang serupa, sehingga penyelesaiannya pun masih sama.

Para pemohon masih dibuat menunggu apabila mengajukan permohonan hak kembali, Kantor Pertanahan juga mungkin menolak permohonan jika permohonan tersebut tidak sesuai dengan jangka waktu permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan, juga terdapat jangka waktu yang lama untuk pengajuan permohonan ini, tergantung seberapa memungkinkan tanah obyek tersebut bisa diajukan hak kembali, sedang terikat hak tanggungan atau tidak, juga

kesediaan para pemohon untuk terus memantau ke Kantor Pertanahan agar jika adanya kekurangan dari permohonannya, bisa segera diselesaikan agar tidak memakan banyak waktu. Biasanya Kantor Pertanahan akan mengadakan survey terlebih dahulu kepada objek, dan itu lah kendala paling sering terjadi. Para Notaris dan PPAT akan mengusahakan permohonan yang akan diajukan ke Kantor Badan Pertanahan. Beberapa persyaratan yang harus dilengkapi juga perlu diperhatikan, dan jika pemegang hak sudah meninggal dunia dan tidak pernah melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan, berdasarkan ketentuan perpanjangan Hak Guna Bangunan maka harus mengurus terlebih dahulu Surat Kematian dan Surat Keterangan Kewarisan dari pemegang hak. Namun hal ini kembali lagi kepada

kewenangan kantor Pertanahan, jika pemegang hak sudah tidak mengurus sebagaimana Pasal 26 Peraturan pemerintah Nomor 40 tahun 1996, maka tanah tersebut bukan lagi hak dari pada pemegang hak, melainkan sudah jatuh kepada hak Negara. Namun masih tetap, permohonan atas hak baru karena haknya sudah jatuh pada Negara masih bisa diproses di Badan Pertanahan setempat dengan ketentuan yang tertentu serta kerja sama dan komunikasi yang baik diantara Notaris juga Badan Pertanahan

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Ali Afandi,1997,*Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*,Rineka Cipta, Jakarta.
- Beni Ahmad Saebani,2015,*Filsafat Ilmu dan Metode Penelitian*,CV. Pustaka Setia, Bandung.
- Bernhard Limbong,2012,*Hukum Agraria Nasional*,Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan.
- Boedi Harsono,2003,*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi,dan Pelaksanaannya*,Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono,2004,*Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*,Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Diyan Isnaeni, H. Suratman,2018,*Reforma Agraria Land Reform dan Redistribusi Tanah di Indonesia*,Intrans Publishing, Malang.
- G.H.S. Lumban Tobing,1983,*Peraturan Jabatan Notaris*,Erlangga, Jakarta.
- H. Eman Suparman, 2018,*Hukum Waris Indonesia dalam perspektif Islam, Adat dan BW*,Refika Aditama, Bandung
- Irawan Soerodjo,2003,*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di*

- Indonesia, Arkola Surabaya, Surabaya
- Jonaedi Efendi, Johnny Ibrahim, 2016, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Kencana, Jakarta.
- King Faisal Sulaiman, 2017, *Teori Peraturan Perundang-undangan dan Aspek Pengujiannya*, Thafa Media, Yogyakarta.
- Maria Farida Indrati Soeprapto, 2007, *Ilmu Perundang-undangan*, Kanisius, Yogyakarta.
- Mr. A. Pitlo, 1990, *Hukum Waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda JILID I*, PT Intermedia, Jakarta
- Mr. A. Pitlo, 1990, *Hukum Waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda JILID II*, PT Intermedia, Jakarta
- Mukti Fajar ND., Yulianto Achmad, 2019, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Rudi Indrajaya, Emelia Kontesa, Rizkika Arkan Putera Indajaya, 2020, *Pengantar Hukum Agraria Teori dan Praktik*, PT Refika Aditama, Bandung
- Sajipto Rahardjo, 2004, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya, Bandung.
- Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, Oemar Moechtar, 2017, *Politik Hukum Pertanahan*, Pusat Penerbitan dan Percetakan (AUP), Surabaya
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Media Group, Jakarta.
- Winahyu Erwiningsih, Fakhriyasa Zaili Sasilan, 2019, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*, FH UII Press, Yogyakarta.

JURNAL:

Carissa Janice dan Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H, 2021 dengan Judul “Hak Atas Tanah Yang Jangka Waktunya Sudah Habis Diwariskan Kepada Ahli Waris (Studi Kasus Hak Guna Bangunan Nomor 111/Kwitang, (Jurnal Hukum Adigama, 2021:98)

Fhamilla Mur Ambika, 2017 dengan Judul “Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Di Kabupaten Sleman” (Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta)

Tengku Erwinsyahbana, 2017 dengan Judul “Penelitian Kualitatif Bidang Ilmu Hukum Dalam Perspektif Filsafat Konstruktivis, (Jurnal Hukum, 2017: 1)

**PERATURAN PERUNDANG -
UNDANGAN:**

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-undang Pokok Agraria
Nomor 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1

Tahun 2006 tentang
Ketentuan Pelaksanaan
Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah

INTERNET:

[http://repository.uma.ac.id/bitstream/
123456789/1796/5/108400
082_file5.pdf](http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/1796/5/108400082_file5.pdf)

[https://ninyasmineliasih.com/2013/0
1/14/peralihan-hak-milik-atas-tanah-
karena-pewarisan/](https://ninyasmineliasih.com/2013/01/14/peralihan-hak-milik-atas-tanah-karena-pewarisan/)

[https://www.rumah.com/panduan-
properti/kenali-uu-no-5-tahun-1960-
lebih-dekat-18542](https://www.rumah.com/panduan-properti/kenali-uu-no-5-tahun-1960-lebih-dekat-18542)