

## **Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)**

**Fajri Agung Rohmadi, Suharno, Ismiyanto**  
Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta  
[fajriagung.99@gmail.com](mailto:fajriagung.99@gmail.com)  
[suharno.hukumuniba@gmail.com](mailto:suharno.hukumuniba@gmail.com)  
[ismiyanto.hubkominfo@gmail.com](mailto:ismiyanto.hubkominfo@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*The implementation of changes in rights is a policy to make it easier for people to guarantee the continuity of land control for the house they live in with ownership rights status. Findings from the research 1) The implementation of upgrading the status from Building Use Rights to Ownership Rights begins with holding the application, attaching a land certificate, photocopy of IMB/PBG, statement letter from the Village Head, photocopy of Notification of Tax Due (SPPT), photocopy of Land Tax and Buildings (PBB), Check the Applicant's Identity whether or not it matches the land ownership requested, examine the documents received, the applicant makes payment, examines the documents and the new land certificate book, then the Head of Office hands over the documents and land book and certificate to the PHI subsidi implementation officer to carry out bookkeeping and when it is complete, the officer submits the documents and must file them with the archivist, and hand over the certificate to the applicant. 2) Obstacles and solutions, namely that the applicant wants to register an increase in land rights for a residential house, often not being accompanied by an application file with the IMB/PBG of the land whose rights are requested to be increased. The public does not know much about the procedures and conditions that must be attached when submitting an application. To overcome the obstacles above, Conducted outreach with the aim of providing information to the public that processing changes is not too complicated and expensive.*

**Keywords:** *Land Rights, Building Use Rights and Ownership Rights*

### **ABSTRAK**

Pelaksanaannya perubahan hak merupakan kebijakan kemudahan kepada rakyat pemberian jaminan atas kelangsungan penguasaan tanah dipergunakan rumah tempat tinggalnya terhadap status hak milik. Temuan dari penelitian 1) Pelaksanaan Perubahan status dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dimulai tahanan permohonan, melampirkan sertifikat tanah, foto copy IMB/PBG, surat keterangan dari Kepala Desa, foto copy surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pemeriksaan Identitas Pemohon sesuai ataupun tidak terhadap kepemilikan tanah dimohon, penelitian dokumen diterima, pemohon melakukan pembayaran, meneliti dokumen dan buku tanah sertifikat baru, Kepala Kantor menyerahkan dokumen dan buku tanah serta sertifikat kepada petugas pelaksana subsidi PHI dipergunakan melakukan pembukuan dan jika sudah lengkap maka petugas menyerahkan dokumen harus diarsipkan kepada petugas arsip, serta menyerahkan sertifikat kepada pemohon. 2) Hambatan dan solusi yakni Pemohon melakukan pendaftaran peningkatan hak atas tanah dipergunakan rumah tinggal seringkali tidak dilengkapi berkas permohonan terhadap IMB/PBG dari tanah dimohon dipergunakan ditingkatkan haknya. Masyarakat kurang mengetahui mengenai prosedur dan syarat dilampirkan saat mengajukan permohonan. Dipergunakan mengatasi kendala-kendala diatas, Kantor Pertanahan Kota Surakarta melakukan sosialisasi terhadap tujuan memberikan informasi masyarakat yakni pengurusan perubahan tidak terlalu rumit dan mahal.

## Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Hak Guna Bangunan dan Hak Milik

### A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan permasalahan sangat penting kehidupan masyarakat saat ini, kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring berjalannya waktu dan seiring terhadap jumlah yang meningkat penduduknya, mengakibatkan siapapun mempunyai hak atas tanah memerlukan kepastian hukum mengenai tanah. Dapat dilihat yakni proses munculnya hak atas tanah berlangsung secara evolusioner, ditandai terhadap adanya kekerabatan erat antar manusia selama penggunaan tanah secara terus menerus jangka waktu tertentu.

Pada UU Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan yakni “bumi, air dan kekayaan alam terkandung di nya dikuasai yakni negara dan dipergunakan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat”, ini merupakan landasan konstitusional menetapkan kebijakan agraria. Sebagai penjabarannya, maka dikeluarkan U.U. No. 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria lebih dikenal terhadap nama U.U. Pokok Agraria. UUPA mengandung nilai-nilai kerakyatan sebagaimana tersebut Pasal 2 ayat (3) yakni wewenang bersumber pada Hak Menguasai Negara dipergunakan dipergunakan mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Konsepsi Hukum Tanah Nasional yakni komunalistik religius memungkinkan penguasaan tanah secara individual terhadap hak atas tanah bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.<sup>1</sup> Penguasaan hak atas tanah bersifat pribadi dapat diberikan terhadap hak atas tanah sebagaimana tercantum Pasal 16 UUPA. Hak atas tanah tersebut mempunyai sifat dan isi berbeda-beda, mengakibatkan dipergunakan memenuhi keperluan tertentu pemegang hak seringkali memerlukan perubahan hak atas tanah dipunyainya menjadi hak atas tanah jenis lainnya.

Hak Atas Tanah apa pun ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan yakni tanahnya itu dipergunakan ataupun tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi. Kepentingan perorangan tidak akan terdesak sama sekali yakni kepentingan umum (masyarakat). U.U. Pokok Agraria memperhatikan kepentingan perorangan. Kepentingan masyarakat dan perorangan harus berimbang mengakibatkan dapat mencapai tujuan pokok, yakni kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat. Tanah diwajibkan terpelihara bukan yakni pemegang haknya saja melainkan menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum, ataupun instansi memiliki hubungan terhadap tanah itu.<sup>2</sup>

Indonesia mengenal asas hanya Warga Negara Indonesia (WNI) dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Asas ini sesuai terhadap ketentuan dari Pasal 20 (1) UUPA menyatakan yakni: “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.” Asas ini menegaskan yakni hanya WNI berkedudukan sebagai subjek Hak Milik. Warga Negara Asing (WNA) ataupun orang asing berkedudukan di Indonesia tidak dapat mempunyai tanah statusnya Hak Milik, hal ini terdapat Pasal 21 (4) UUPA menyatakan yakni: “Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah terhadap hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) pasal ini.” Mengakibatkan WNA hanya dapat mempunyai tanah statusnya Hak Pakai dan Hak Sewa Dipergunakan Bangunan terhadap jangka waktu terbatas. Pemindahan Hak Milik kepada orang asing dilarang terhadap ancaman batal demi hukum, hal ini diatur Pasal 21 (3) UUPA ditentukan yakni: “Orang asing sesudah berlakunya U.U. ini memperyakin hak milik karena pewarisan tanpa wasiat ataupun percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan U.U. Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I, Cetakan Kesembilan (Edisi Revisi), Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, hal 229.

<sup>2</sup> Urip Santoso, 2015, *Peryaknian Hak Atas Tanah*, cet. 1, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 8-9.

mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di jangka waktu satu tahun sejak diperyakninya hak tersebut ataupun 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, terhadap ketentuan yakni hak pihak lain membebaninya tetap berlangsung.”<sup>3</sup> Hak- hak melekat di atas tanah sesuai terhadap Pasal 16 UUPA yakni : Hak Milik Atas Tanah, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Bangunan dan Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

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

Rudyanto berpendapat Hak Guna Bangunan merupakan hak dipergunakan mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah bukan miliknya sendiri terhadap jangka waktu telah ditentukan U.U..<sup>4</sup> Hak ini berbeda terhadap Hak Sewa atas bangunan mana Hak Sewa yakni Hak Pakai memiliki sifat khusus mengakibatkan disebutkan sendiri UUPA. Alas dari Hak Sewa yakni dimana ada perjanjian sewa tanah dipergunakan mendirikan bangunan di atas hak seseorang.<sup>5</sup>

Hak Atas Tanah memiliki kedudukan paling tinggi diantara hak atas tanah lain yakni Hak Milik, definisi sifat Hak Milik dituangkan Pasal 20 ayat (1) UUPA yakni : “Hak milik yakni hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, dapat dipunyai orang atas tanah terhadap mengingat ketentuan Pasal 6”.<sup>6</sup> Pasal 6 UUPA sendiri menyatakan yakni: “Setiap Hak Atas Tanah mempunyai fungsi sosial.”

Dari apa didapat Pasal 20 ayat (1) UUPA terdapat sebuah ciri pada Hak Milik atas tanah membedakan terhadap Hak Atas Tanah lain. Hak Milik atas tanah dapat terus berlangsung selama pemiliknya masih hidup dan jika pemiliknya sudah meninggal dunia maka dapat diteruskan yakni ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hukum. Terkuat yakni induk dari hak atas tanah lainnya karena tidak mempunyai batas waktu, dapat dipertahankan, dan tidak mudah dihapus. Terpenuh berarti pemilik memiliki kekuasaan penuh hal penggunaan tanahnya.<sup>7</sup>

Berdasar sifat Hak Milik tersebut maka Hak Guna Bangunan selama ini banyak dimiliki masyarakat karena masa berlakunya terbatas maka harus ditingkatkan menjadi Hak Milik. Jika masa berlaku Hak Guna Bangunan tersebut sudah habis dan tidak diperpanjang maka berdasar PP. UU. Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 Terkait Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 36 dan Pasal 37 terkait hapusnya Hak Guna Bangunan berakhir masa berlakunya berbunyi sebagai berikut : Pasal 36 (1)

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 9.

<sup>4</sup> Rudyanto, 2017, “Tinjauan Yuridis Terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena Ditelantarkan Yakni Pemiliknya.”, Jurnal Universitas Utara, hlm. 11.

<sup>5</sup> A. P. Parlindungan, 2011, Tanya Jawab Hukum Agraria & Pertanahan, cet. 4, Bandung, CV. Mandar Maju, hlm. 37

<sup>6</sup> Urip Santoso, 2015, *Peryaknian Hak Atas Tanah*, cet. 1, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 37-38.

<sup>7</sup> Melita Ma’dika Ambarura, 2015, “Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Toraja Utara”, Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm. 4-5

menentukan: “Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.” Selanjutnya, Pasal 37 menentukan: “Jika Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang ataupun tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara keadaan kosong selambat-lambatnya waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.”

Pelaksanaan perubahan hak merupakan kebijakan memberikan kemudahan kepada rakyat pemberian jaminan atas kelangsungan penguasaan tanah dipergunakan rumah tempat tinggalnya terhadap status Hak Milik. rangka pelaksanaan kebijakan tersebut dan sebagai wujud percepatan pelayanan pertanahan, maka diterbitkanlah Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 terkait Pemberian Hak Milik Atas Tanah Dipergunakan Rumah Tinggal. Keputusan tersebut bertujuan dipergunakan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada perorangan warga negara Indonesia mengenai kelangsungan hak atas tanahnya terutama dipergunakan dipergunakan rumah tinggal. Pemberian Hak Milik atas tanah dipergunakan rumah tinggal sejalan terhadap jiwa, semangat dan ketentuan UUPA menyediakan Hak Milik sebagai hak terkuat bagi perorangan warga negara Indonesia baik dipergunakan keperluan pribadi maupun keluarganya.

KMNA/Ka.BPN No.6 Tahun 1998 Pasal 1 butir 2 huruf b, menyatakan yakni tanah Hak Guna Bangunan (HGB)/ Hak Pakai (HP) atas tanah dipergunakan rumah tinggal kepunyaan perorangan warga negara Indonesia luasnya 600 m<sup>2</sup> ataupun masih kurang dari 600 m<sup>2</sup> sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai yakni bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang haknya. Mengenai hal ini Boedi Harsono berpendapat yakni: “Keputusan ini merupakan pernyataan hapus secara umum Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dipergunakan rumah tinggal kepunyaan Warga Negara Indonesia, luasnya 600 M<sup>2</sup> ataupun kurang, dan sekaligus penetapan pemberian Hak Milik atas tanah tersebut secara umum, sebagaimana Pasal 22 ayat (2) UUPA. Pemegang hak bersangkutan dapat langsung mendaftarkan Hak Milik tersebut terhadap mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kepala Kantor Pertanahan. Penetapan pemberian Hak Milik juga dilakukan secara umum kepada Warga Negara Indonesia, mempunyai tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dipergunakan rumah tinggal sudah habis jangka waktunya, asal tanah bersangkutan luasnya tidak lebih dari 600 M<sup>2</sup> dan masih dikuasai yakni bekas pemegang haknya”.<sup>8</sup>

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian menggunakan pendekatan empiris bersifat deskriptif. Sumber Data sumber data primer diperyakni di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta. Data dipergunakan yakni data primer dan sekunder diperyakni melalui wawancara dan studi pustaka, analisis data dilakukan secara deskriptif analitik, dan teori dipergunakan yakni teori kepastian hukum dan perlindungan hukum.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kota Surakarta**

Ketimpangan sosial dan ekonomi terjadinya pada pola pemilikan tanah luas yakni perorangan. Banyak para pemilik modal berusaha menguasai tanah hingga

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan U.U. Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* Jilid I *Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Keduabelas (Edisi Revisi), Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008, hal 540-541

luasnya jauh melebihi kadar mereka perlukan. Di sisi lain banyak penduduk di daerah perkotaan memiliki tanah lebih sempit dari diperlukan, ataupun bahkan tidak punya sama sekali. Di antara keduanya yakni pihak tidak kalah tidak menang, yakni mereka memiliki bagian tanah kurang lebih dari sepadan terhadap apa menjadi kebutuhannya ataupun sedikit berlebih. Ketika persediaan tanah masih memungkinkan dipergunakan dikuasai dari penduduk menjual tanahnya, baik karena terdesak yakni kebutuhan ataupun harga tanah sesuai terhadap diinginkan, maka pada waktu itu juga pemilik modal dapat menguasainya, lama-kelamaan akan menjadi bentuk monopoli tanah, kian menjadi mahal. Keadaan ini merupakan faktor utama terciptanya kesenjangan sosial antara orang paling kaya di satu pihak dan paling miskin di pihak lain.

Saat ini yang menjadi perhatian besar Badan Pertanahan Nasional adalah kepastian kepemilikan tanah. Seperti halnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surakarta yang beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantara No.29, Jebres, Kec. Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah 57126, yang selalu meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan dan produktif, dengan mengutamakan hak-hak rakyat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang dalam koridor peraturan perundang-undangan yang berlaku berlandaskan sistem administrasi publik yang dapat dipertanggung jawabkan. Di Kota Surakarta banyak terdapat tanah dibangun dipergunakan menjadi Perumahan, tetapi kebanyakan masih statusnya Hak Guna Bangunan. Hal ini dikarenakan pembangunan tersebut biasanya dikerjakan yakni para Developer tidak lain yakni pihak dari Perumnas itu sendiri.

Peningkatan status hak atas tanah yakni penetapan pemerintah menegaskan yakni sebidang tanah semula dipunyai terhadap se hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negaradan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya terhadap hak atas tanah baru lain sejenisnya.<sup>9</sup>

Hak guna bangunan memiliki kekuatan lebih rendah dari hak milik. Hak guna bangunan memiliki keterbatasan jangka waktu pada saat akan berakhir. Hal ini terkandung pasal 35 ayat (1) dan UUPA, mengakibatkan para pemegang hak guna bangunan harus memperpanjang lagi jangka waktunya, namun hal tersebut kurang efisien karena prosesnya panjang dan lama terhadap biaya terhitung tidak sedikit. Berbeda terhadap hak milik mempunyai sifat turun-temurun,terkuat, terpenuh, serta memiliki kekuatan hukum lebih tinggi dibanding terhadap hak guna bangunan, mengakibatkan pemegang hak milik sudah tidak perlu lagi memperpanjang jangka waktu hak atas tanahnya. Meningkatnya kebutuhan masyarakat menyebabkan para pemegang hak guna bangunan merasa perlu dipergunakan meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi hak milik,terutama atas tanah dipergunakan rumah tinggal. Kebutuhan masyarakat terus meningkat tersebut dapat mempengaruhi pola pikir masyarakat, terutama bagi masyarakat memiliki tanah masih statusnya hak guna bangunan. Jika jangka waktu hak atas tanahnya sudah berakhir ataupun bahkan belum berakhirpun, mereka memilih segera mengajukan permohonan dipergunakan meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi hak milik dibanding hanya melakukan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunannya.

Hak Guna Bangunan diatur Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yakni hak dipergunakan mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah bukan miliknya sendiri, terhadap jangka waktu paling lama 30 tahun serta atas permintaan pemegang hak dan terhadap mengingat keperluan ataupun keadaan

---

<sup>9</sup> Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1998 Terkait Perubahan Hak Guna Bangunan Atau pun Hak Pakai Atas Tanah Dipergunakan Rumah Tinggal dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

bangunan-bangunan bisa diperpanjang dipergunakan jangka waktu paling lama 20 tahun.<sup>10</sup>

Adapun persyaratan perubahan /Peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan dasar peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2010 Formulir permohonan yang sudah diisi dan di tandatangani pemohon atau kuasanya apabila dikuasakan; Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan; Identitas diri pemegang hak dan kuasanya (fotocopy KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan; Surat Persetujuan dari Kreditor (jika dibebani Hak Tanggungan); Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan; Sertipikat Hak Guna Bangunan; IMB / Surat Keterangan Kepala Desa /Lurah bagi perubahan hak dari HGB Menjadi HM untuk rumah tinggal dengan luas sampai dengan 600 m<sup>2</sup>; Membayar uang pemasukan kepada Negara.

Masyarakat Kota Surakarta mengeluhkan proses pengurusan status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Keluhan itu mengeluh biaya dikeluarkan, maupun sistem administrasinya. Dasar hukum pengubahan seritipikat yakni Keputusan Menteri Negara ataupun Kepala BPN No 6 tahun 1998. Status SHM tentunya lebih tinggi ketimbang HGB. HGB memiliki masa berlaku waktu tertentu, misalnya 20 tahun ataupun 30 tahun. Masa berlaku HGB, harus diperpanjang dan tentunya memerlukan biaya, sedangkan SHM tidak mempunyai batasan waktu. Maka, agar tak direpotkan yakni urusan perpanjangan HGB masa berlakunya habis, sebaiknya langsung saja meningkatkan status menjadi Hak Milik.<sup>11</sup>

Konversi terhadap tanah hak guna bangunan milik PT developer menjadi hak milik juga bisa dilakukan ataupun bisa diubah statusnya menjadi tanah hak milik. Karena PT developer yakni badan hukum tidak diperkenankan memiliki tanah terhadap status hak milik, walaupun pada awalnya developer membeli tanah terhadap status hak milik dari warga masyarakat. prosesnya, tanah terhadap status SHM tersebut harus diturunkan statusnya menjadi hak guna bangunan dan barulah dilakukan jual beli dan balik nama ke atas PT Developer. Selanjutnya PT Developer menjual bangunan terhadap status hak guna bangunan kepada konsumen. Ada PT Developer langsung mengurus peningkatan hak menjadi SHM, namun tak jarang PT developer menyerahkan pengurusannya kepada konsumen.<sup>73</sup> Ada PT Developer langsung mengurus peningkatan hak menjadi SHM namun tak jarang PT Developer mempersilahkan konsumen sendiri mengurus peningkatan hak tersebut. Peningkatan HGB menjadi HM dipergunakan luas tanah kurang dari 600m<sup>2</sup>. Dipergunakan luas kurang dari 600 m<sup>2</sup> peningkatan hak menjadi HM cukup sederhana, yakni terhadap mengajukan peningkatan hak ke kantor Pertanahan, kemudian kantor Pertanahan melakukan perubahan haknya terhadap cara langsung menulis di halaman sertifikat yakni haknya sudah ditingkatkan menjadi Hak Milik.

Pelaksanaan Perubahan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian hak Milik atas Tanah, bagi rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia yang luasnya sampai dengan 600 m<sup>2</sup> sedangkan untuk Ruko( rumah dan toko) yang luasnya sampai dengan 120 m<sup>2</sup>

Dengan berdasarkan dasar-dasar tersebut langkah awal untuk melakukan perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik secara langsung yang perlu di

---

<sup>10</sup> Eko Yulian Isnur, 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah, Jakarta Selatan*, PT. Buku Seru, h.11.

<sup>11</sup> Wawancara terhadap staff Pendaftaran Hak dan Infomasi KantorPertanahan Kota Surakarta, tanggal 2 Januari 2024

persiapkan serta di pahami antara lain : 1)Sertipikat Hak Guna Bangunan yang masih aktif jangka waktunya. 2)Sertipikat Hak Guna Bangunan yang peruntukannya untuk rumah tinggal dengan luas sampai dengan 600 m<sup>2</sup> sedangkan peruntukannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial yang berupa toko dengan luas sampai dengan 120 m<sup>2</sup>. 3)Pemegang atas nama Sertipikat Hak Guna Bangunan masih Hidup, jika kalau pemegang Hak sudah meninggal perlu dilakukan turun Waris Terlebih dahulu. 4) Jika tanah tersebut di atas Hak Pengelolaan (biasanya Perumnas) melampirkan Surat persetujuan/rekomendasi dari pihak pengelola.

Pemerintah membatasi penguasaan tanah dipergunakan perumahan sebagaimana UU No. 56 Prp. Tahun 1960. Sebagai langkah ke arah pembatasan itu, pemberian Hak Milik atas tanah dipergunakan rumah tinggal berasal dari tanah Negara dibatasi sebagai berikut: 1) Dipergunakan setiap bidang dimohon, luasnya tidak yakni lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi). Dan 2)Setiap pemohon dibatasi pemilihan Hak Milik atas tanah dipergunakan rumah tinggal, tidak lebih dari 5 (lima) bidang terhadap luas keseluruhan 5.000m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi).<sup>12</sup>

Salah satu kelemahan dari Hak Guna Bangunan (HGB) yakni tidak menandakan sebagai pemilik lahan, melainkan hanya memperbyaknikan menggunakan lahan tersebut, misalnya membangun bangunan di atas lahan dipergunakan buka usaha ataupun tempat tinggal. Sertifikat ini pun memiliki jangka waktu, yakni maksimal 30 tahun. Setelah masa berlaku habis, maka harus memperpanjangnya dan ada biaya perpanjangan HGB. Jika tidak, maka harusmengembalikan lahan ke pemilik, yakni negara, pengelola, ataupun perorangan.

Pelaksanaan peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dipergunakan rumah tinggal sebagaimana diatur Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BadanPertanahan Nasional No. 1339/SK-HK.02/X/2022 terkait Pemberian hak Milik atas Tanah, hal ini disebutkan pasal 4 ayat 2 Keputusan MenteriNegara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998. Pembatasan ini hanya berlaku pada permohonan Hak Milik seluruhtanahnya ataupun sebagian besar tanahnya dipergunakan dipergunakan Rumah Tinggal.<sup>13</sup>Proses pelaksanaan Perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dipergunakan Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Surakarta yakni:<sup>14</sup> 1) Pemohon harus mengisi Formulir permohonan Perubahan / peningkatan Hak menjadi Milik atas tanah, formulir permohonan tersebut memuat: Identitas diri secara lengkap; Luas, Letak dan penggunaan tanah yang dimohon; Pernyataan tanah tidak dalam sengketa; Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah; Materai 10.000, untuk draf formulir tersebut Kantor pertanahan Kota surakarta sudah menyediakanya. 2) Sertipak Hak Guna Bangunan yang akan dilakukan perubahan haknya sebagai alat bukti yang sah dalam kepemilikannya. 3) Fotocopy data diri pemohon KTP dan KK berlegalisir atau yang telah cocokan dengan aslinya oleh petugas loket. 4) Surat Kuasa apabila dikuasakan beserta Fotocopy data diri KTP penerima kuasa berlegalisir atau telah dicocokan dengan aslinya oleh petugas. 4)Fotocopy KTP Saksi 2 orang berlegalisir. 3) Fotocopy SPPT PBB terbaru berlegalisir atau telah di cocokan dengan aslinya oleh petugas. 4) Bukti yang harus disertakan dalam penggunaan tanah berupa: Mencantumkan foto copy

---

<sup>12</sup> Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 30 juni 1998 No. 520-2105, perihal Penyampaian Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 terkait Pemberian Hak milikAtas Tanah dipergunakan Rumah Tinggal, butir 4, huruf h.

<sup>13</sup> Wawancara terhadap staff Pendaftaran Hak dan Infomasi Kantor PertanahanKota Surakarta, tanggal 2 Januari 2024

<sup>14</sup> *Ibid*

Izin Mendirikan Bangunan dari Instansi yang berwenang yang menerangkan bahwa penggunaan tanah tersebut telah digunakan untuk rumah tinggal atau rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial yang berupa toko; Atau untuk peruntukan rumah tinggal melampirkan keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah setempat yang menerangkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal; dan kantor pertanahan surakarta menambahkan persyaratan Cek Kawasan untuk menegaskan lagi penggunaan tanah sesuai tata letak kawasan sesuai Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) berupa selebar kertas yang di mohon juga di kantor pertanahan kota surakarta. 5). Melampirkan Foto Lokasi bangunan yang berada di atas tanah Hak Guna Bangunan Tersebut 6). Setelah semua dokumen yang diperlukan sudah lengkap, maka dokumen diserahkan ke loket II (Loket penerimaan dan penyerahan surat yang bersifat teknis) dimana petugas melakukan penelitian dokumen yang diterima. Dokumen yang diteliti adalah kelengkapan yang menjadi syarat dalam permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik. 6).Setelah selesai pemeriksaan kelengkapan di loket II , permohonan dilakukan penginputan Surat Perintah Setor. 7).Setelah penginputan Surat Perintah Setor selesai, surat perintah setor diserahkan ke pemohon yang berisikan jumlah biaya yang yang harus di bayarkan untuk proses perubahan hak tersebut. 8).Kemudian pemohon melakukan pembayaran Surat Perintah Setor Tersebut bisa dilakukan di ATM / M Banking atau melalui mesin EDC yang disediakan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. 9).Setelah pembayaran dilakukan, pemohon datang ke loket III untuk menyerahkan bukti pembayaran yang telah dilakukan kemudian petugas loket mencetakan kwitansi dan satu rangkap kwitansi di berikan kepada pemohon untuk bukti pengambilan jika permohonan perubahan hak telah selesai. 10).Petugas Loket III menyerahkan berkas permohonan yang telah dibayarkan tersebut kepada Pelaksana Kelompok Substansi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT untuk dilakukan proses perubahan Hak Atas Tanah melalui program elektronik dikantor pertanahan kota surakarta, dengan output nomor Hak Guna Bangunan akan tidak aktif lagi dan timbul nomor Hak Baru berupa nomor Hak Milik, dengan implementasi masih menggunakan fisik sertipikat yang semula Hak Guna Bangunan tersebut , pada fisik sertipikat tersebut nomor Hak Guna Bangunan yang sebelumnya dilakukan pecoretan pada nomor Haknya serta jenis haknya dan kemudian dicatatkan / dituliskan nomor hak yang baru serta jenis haknya berupa Hak Milik. 11).Kemudian pada halaman catatan sertipikat dimasukan catatan yang ber bunyi, Hak Guna Bangunan dengan nomor sekian kelurahan ini telah tidak berlaku lagi, dan telah di terbitkan nomor hak baru dengan Nomor Hak milik sekian kelurahan ini , dan bertanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta. 12).Setelah pencetakan Selesai oleh Pelaksana berkas di serahkan kepada Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT untuk meneliti kesesuaian dokumen jika sudah sesuai memberikan paraf pada Nomor dan Jenis hak yang baru serta pada catatan perubahanya. 13).Selanjutnya diserahkan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran untuk melakukan pengecekan dan kesesuaian dokumen perubahan tersebut, setelah jika sudah sesuai memberikan paraf pada Nomor dan Jenis hak yang baru serta pada catatan perubahanya, dan selanjutnya diteruskan ke Kepala Kantor Pertanahan. 14).Kepala Kantor Pertanahan bertugas meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan serta memeriksa dokumen dan konsep buku tanah dan nomor sertipikat baru. Apabila telah disetujui, maka Kepala Kantor Pertanahan membubuhi Tanda Tangan pada catatan buku tanah dan sertipikat yang telah di cetak oleh pelaksana. Selanjutnya setelah mendapat tanda tangan dari kepala kantor dokumen kembali kepada pelaksana. 15).Pelaksana Kelompok Substansi Pemeliharaan Data Hak

Tanah dan Pembinaan PPAT melakukan pembukuan 208 atau nomor Warkah, Selanjutnya menyerahkan dokumen tersebut pada petugas loket IV. 16).Petugas loket IV menyetak surat 301 A atau lembar penyerahan dan menghubungi pemohon untuk pemberitahuan bahwa permohonan perubahan Hak Atas Tanahnya sudah jadi. 17).Setelah pemohon hadir untuk mengambil dokumen hasil permohonannya dengan membawa bukti kwitansi pembayaran, petugas loket IV menyerahkan sertipikat kepada pemohon serta menyerahkan dokumen permohonannya kepada petugas arsip untuk diarsipkan.

Untuk biaya yang harus dibayar oleh pemohon dalam mengajukan perubahan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik adalah sebesar 50.000 Rupiah Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan tenggang waktu pengerjaan sampai dengan 5 hari jam kerja.<sup>15</sup>

Berdasar teori kepastian hukum, maka proses peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dipergunakan rumah tinggal di KantorPertanahan Kota Surakarta menurut penulis 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 “was-was” lagi jika status tanah dipergunakan tempat tinggalnya berpindah kepada Negara. Masyarakat sejahtera akan menjadikan masyarakat lebih produktif dan dapat berkontribusi rangka menjadikan Negara Indonesia lebih maju dan bermartabat.

Kepastian hukum yakni kepastian diberikan yakni hukum guna memberikan perlindungan hukum dan hak bagi subyek haknya. Kepastian hukum tersebut menurut van Apeldorn memiliki 2 segi, yakni: 1). Mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum hal-hal konkret. Artinya pihak mencari keadilan ingin mengetahui apakah menjadi hukumnya hal khusus, sebelum ia memulai perkara; dan 2). Kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan terhadap para pihak atas kesewenangan hakim.<sup>16</sup> Atas dasar pengaturan demikian itu, maka jaminan kepastian hukum dan perlindungan 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 Permenag/Kepala BPN terkait perubahan ataupun peningkatan HGB dan Hak Pakai menjadi Hak Milik terhadapmangededepan- kan kepentingan para pihak menunjukkan yakni hukum kita berupaya dipergunakan mewujudkan perlindungan hukum dan perlindungan hak para pihak.

Sehubungan terhadap teori tersebut dihubungkan terhadap perbuatan hukum berupa menaikkan status hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yakni agar masyarakat tidak khawatir status tanah ditempati rumahnya tersebut habis sewaktu-waktu. Atas dasar pengaturan demikian itu, maka jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban subyek hukum merupakan salah satu tujuan dan fungsi ingin dicapai yakni hukum. Hukum bertujuan menciptakan

---

<sup>15</sup> Wawancara terhadap staff Pendaftaran Hak dan Infomasi Kantor Pertanahan Kota Surakarta, tanggal 2 Januari 2024

<sup>16</sup> H.M Arba, *Implikasi Hukum Peningkatan Status Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HK) Atas Rumah Tinggal Obyek Hak Tanggungan Menjadi Hak Mlik Terhadap Kreditur*, Jurnal Hukum JATISWARA 2017 , Fakultas Hukum, Universitas Mataram, h.33

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.

## 2. Kendala Ditemukan Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Kota Surakarta

Hak Guna Bangunan (HGB) yakni hak dipergunakan mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah bukan miliknya sendiri, jangka waktu paling lama 30 tahun dan diperpanjang terhadap waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang terhadap dibebani Hak Tanggungan.<sup>17</sup> Menurut Hukum Agraria Nasional berlaku di seluruh wilayah Indonesia. Pasal 35 ayat (1) menentukan yakni:

Hak Guna Bangunan yakni hak dipergunakan mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah bukan miliknya sendiri, terhadap jangka waktu paling lama 30 tahun dan bias diperpanjang dipergunakan jangka waktu paling lama 20 tahun.<sup>18</sup>

Hak Milik yakni hak turun temurun, terkuat dan terpenuh dapat dipunyai atas tanah terhadap mengingat fungsi sosial, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang terhadap dibebani Hak Tanggungan.<sup>19</sup> Rumah tinggal yakni bangunan permanen ataupun semi permanen dipergunakan yakni manusia sebagai tempat tinggal, berlindung dan beristirahat secara tetap serta sebagai tempat mengembangkan kehidupan individu dan kehidupan keluarganya secara berkesinambungan.<sup>20</sup> Kantor Pertanahan yakni unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, ataupun wilayah administratif lain setingkat, melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.<sup>21</sup>

Pemegang hak guna bangunan sebagaimana Pasal 36 ayat (1) U.U. No. 5 tahun 1960 juncto Pasal 19 ayat (1) PP. No. 40 Tahun 1996 terkait Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yakni: Warga negara Indonesia tunggal dan Badan Hukum didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.<sup>22</sup>

Berdasar Pasal 21 PP. No. 40 Tahun 1996 hak guna bangunan dapat diberikan di atas tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Hak guna bangunan di atas tanah negara berjangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang dipergunakan jangka waktu paling lama 20 tahun. Luas tanah negara dapat diberikan terhadap hak guna bangunan berkisar antara 2000 m<sup>2</sup> -150.000 m<sup>2</sup>.

Pasal 20 ayat 2 UUPA menyebutkan yakni hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Terhadap kata lain, sifat milik pribadi ini walau dibatasi yakni ketentuan Pasal 6 UUPA dapat dioperkan hanya kepada orang lain terhadap hak sama.

---

<sup>17</sup> Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, h.28

<sup>18</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h.109

<sup>19</sup> *Ibid*, h. 90

<sup>20</sup> Asep Rahmat, 2002, *Studi Analisis Terhadap Hak Guna Bangunan Penyediaan Tanah Dipergunakan Pembangunan Perumahan/Pemukinan dan Kepentingan Umum*, Tesis, Sps Institut Teknologi Bandung (ITB), h. 86

<sup>21</sup> Gunardi dan Markus Gunawan, 2007, *Kitab U.U. Hukum Kenotariatan Himpunan Peraturan Terkait Kenotariatan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 223.

<sup>22</sup> PP. No. 40 Tahun 1996 terkait Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

A.P. Parlindungan mengemukakan yakni, begitupentingnya hak milik atas tanah ini, maka pemerintah memberikan perhatian sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah tersebut.<sup>23</sup>

Peralihan Hak Guna Bangunan harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dipergunakan dicatat Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama Sertifikat dari pemegang Hak Guna Bangunan sebelumnya kepada pihak menjadi penerima Hak Guna Bangunan baru.<sup>24</sup> peralihan Hak Guna Bangunan ada ketentuan khusus yakni ketentuan mengenai peralihan Hak Guna Bangunan berada di atas tanah Hak Pengelolaan dimana peralihan tersebut harus terhadap adanya persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Demikian juga peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak Milik juga diperlukan adanya persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik.<sup>25</sup>

Pemberian hak milik dipergunakan rumah tinggal dapat dilakukan melalui proses peningkatan hak atas tanah yakni pemberian Hak Milik dari masih statusnya Hak Guna Bangunan, tanah terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut harus dimiliki yakni Warga Negara Indonesia (WNI) terhadap luas kurang dari 600 m<sup>2</sup>, masih menguasai tanah, dan memiliki Hak Guna Bangunan masih berlaku ataupun telah berakhir masa berlakunya. Peningkatan hak atas tanah tersebut bertujuan dipergunakan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah ataupun hak- hak lain terdaftar agar terhadap mudah membuktikan yakni dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bersangkutan. hal ini, jika tanah sudah mereka dapatkan manusia akan mempertahankan tanah tersebut sebagai kekayaan turun temurun. Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 menerangkan yakni tanah sebagai tempat tinggal manusia dan dapat dipergunakan dipergunakan hidup secara nyaman dan tenteram tanpa ada gangguan apapun, asalkan berdasar U.U. berlaku.

Realitasnya, masih banyak pemilik tanah yang belum memiliki sertipikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Milik atas tanahnya. Hal ini disebabkan oleh engganannya pemilik rumah meningkatkan status tanah menjadi hak milik. Pemilik rumah beranggapan bahwa meningkatkan status tanah dari rumah yang mereka tempati merupakan hal yang sulit dari segi memenuhi syaratnya. Kurang mengerti proses administratif ini bukan hanya yang menjadi hambatan pemohon dalam proses pengajuan memperoleh hak milik atas tanahnya tetapi menurut para pemohon biaya yang cukup besar dan juga kurang memahami dasar hukum untuk meningkatkan status tanah mereka menjadikan suatu kendalanya.

Pemerintah telah mengeluarkan kebijakan berupa Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1339/SK-HK.02/X/2022 terkait pemberian Hak Milik Atas Tanah Rumah Tinggal merupakan kebijakan terhadap rumah tinggal dipunyai Warga Negara Indonesia luasnya 600m<sup>2</sup> ataupun kurang mana status tanah tersebut masih Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai. Implementasi kebijakan mengenai peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat dilihat melalui sasaran kebijakan dikeluarkan yakni pemerintah terhadap penerima manfaat kebijakan. Artinya, jika kebijakan tersebut memberikan manfaat baik maka kebijakan dianggap berhasil. Demikian sebaliknya, jika kebijakan ataupun peraturan dikeluarkan yakni pemerintah tersebut tidak cukup efektif maka kebijakan tersebut dianggap gagal.

---

<sup>23</sup> Prof. DR. A.P. Parlindungan SH., 2008, *Komentar atas U.U. Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, h.124

<sup>24</sup> *Ibid*, h.40

<sup>25</sup> Tampil Anshari Siregar, 2005, *Penan Lanjutan UndangUndang Pokok AgrariaPustaka*, Bangsa Press, Medan, h. 236-237.

Terhadap adanya kebijakan tersebut diharapkan dapat meningkatkan kepemilikan tanah tidak berjangka waktu dan lebih penuh, juga dipergunakan memberikan kemudahan bagi pemegang hak atas tanah, namun kenyataannya kebijakan tersebut masih mengalami kendala-kendala hal penerapannya. Hal ini mengisyaratkan lemahnya/kurangnya sosialisasi pemerintah mengenai Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1339/SK-HK.02/X/2022 dikeluarkan pemerintah terhadap masyarakat dikarenakan kendala timbul seringkali datang dari pemohon. Seharusnya aturan hukum melindungi hak/kepentingan masyarakat diupayakan agar disosialisasikan terhadap harapan dapat mengakomodir hak masyarakat terkait.

Merujuk pada Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1339/SK-HK.02/X/2022 merupakan upaya hukum dijadikan dasar bagi pemohon upaya hukum mengajukan perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Hal ini tentunya menuntut pemahaman benar mengenai macam-macam hak atas tanah diharapkan pemohon dapat mengurangi kesalahpahaman dapat meresahkan pemegang hak atas tanah.

Aturan dapat menjadi landasan yuridis dilakukannya upaya hukum peningkatan Hak Guna bangunan menjadi hak Milik penerapannya belum sepenuhnya sesuai dikarenakan masih ada beberapa kendala/hambatan timbul dinya, mengakibatkan mengakibatkan jika tidak merubah status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, maka pemilik rumah hanya akan memiliki bangunan/rumahnya saja tanpa memiliki tanah tersebut.

Proses peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dipergunakan rumah tinggal, Kantor Pertanahan Kota Surakarta mengalami beberapa kendala, yakni:<sup>26</sup> Pemohon akan melakukan pendaftaran peningkatan hak atas tanah dipergunakan rumah tinggal seringkali tidak dilengkapi berkas permohonan terhadap Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ataupun PBG dari tanah dimohon dipergunakan ditingkatkan haknya.

ersyaratan harus dilampirkan dipergunakan permohonan peningkatan hak menjadi hak milik. yakni sebagai berikut:<sup>27</sup> Asli sertifikat HGB dan Fotocopy ijin mendirikan bangunan (IMB) rumah tinggal. Izin Mendirikan Bangunan ataupun biasa dikenal terhadap IMB yakni perizinan diberikan yakni Kepala Daerah kepada pemilik bangunan dipergunakan membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/ataupun merawat bangunan sesuai terhadap persyaratan .administratif dan persyaratan teknis berlaku.

IMB merupakan salah satu produk hukum dipergunakan mewujudkan tatanan tertentu mengakibatkan tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum. IMB akan melegalkan bangunan direncanakan sesuai terhadap Tata Ruang telah ditentukan. Selain itu, adanya IMB menunjukkan yakni rencana konstruksi bangunan tersebut juga dapat dipertanggungjawabkan terhadap maksud dipergunakan kepentingan bersama. Dasar Hukum IMB yakni UU no. 28 tahun 2002 terkait Bangunan Gedung.

Pengurusan izin pembangunan gedung ataupun rumah tersebut kini digantikan terhadap Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG yakni sesuai terhadap PP. (PP) No. 16 Tahun 2021 terkait Peraturan Pelaksanaan U.U. No. 28 Tahun 2002 terkait Bangunan Gedung. Menurut PP teranyar tersebut, PBG artinya perizinan diberikan

---

<sup>26</sup> Wawancara terhadap staff Pendaftaran Hak dan Infomasi Kantor Pertanahan Kota Surakarta, tanggal 2 Januari 2024

<sup>27</sup> *Ibid*

kepada pemilik bangunan gedung dipergunakan membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/ataupun merawat bangunan gedung sesuai terhadap standar teknis bangunan gedung. Sebagai informasi, PP No. 16 Tahun 2021 ini merupakan regulasi turunan dari UU No. 11 Tahun 2020 terkait Cipta Kerja ataupun UU Cipta Kerja, terutama di Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b. Terhadap keluarnya aturan terbaru, otomatis merevisi aturan lama soal pendirian bangunan diatur PP No. 36 Tahun 2005 terkait IMB. Berbeda terhadap IMB merupakan izin harus diperyakni pemilik bangunan sebelum ataupun saat mendirikan bangunan di mana teknis bangunan harus dilampirkan saat mengajukan permohonan izin, PBG lebih bersifat sebagai aturan perizinan mengatur soal bagaimana bangunan harus dibangun.

Aturan tersebut yakni bagaimana sebuah bangunan harus memenuhi standar teknis sudah ditetapkan. Lebih jelasnya, standar teknis antara lain standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung, standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi bangunan gedung, dan standar Pemanfaatan bangunan gedung. Merujuk pada ketentuan PBG, pemilik bangunan juga harus mencantumkan fungsi bangunan.

Fungsi bangunan yakni fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, dan fungsi khusus. Perbedaan IMB dan PBG yakni terletak pada tahapannya.

Masyarakat kurang mengetahui mengenai prosedur dan persyaratan harus dilampirkan pada saat mengajukan permohonan. Akibat dari kurangnya pengetahuan tersebut dapat menjadi kendala di Kantor Badan Pertanahan Nasional melaksanakan prosedur peningkatan yakni terlambatnya penyelesaian peningkatan Hak atas Tanah tersebut yaitu : Kurangnya kerja sama antara pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta terhadap pihak aparat desa rangka mengedukasi rakyat agar lebih banyak mengetahui permasalahan mengenai pertanahan khususnya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Seringkali petugas Kantor Pertanahan bisa jadi kurang teliti memeriksa dan melegalisir berkas mengakibatkan harus dilakukakan pemeriksaan ulang. Hal ini merupakan salah satu penyebab keterlambatan penyelesaian perubahan hak. Dari keterangan Kasubsidi Pendaftaran hak dan Informasi sebenarnya waktu diperlukan melakukan peningkatan hak atas tanah yakni 5 (lima) hari, tetapi dikarenakan volume pekerjaan ada mengakibatkan pelaksanaan peningkatan hak atas tanah menjadi lebih lama dari waktu telah ditetapkan. Dan Hak tanggungan dipergunakan sebagai jaminan hutang. kandipergunakan menjamin utang seorang debitor memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yakni pemegang hak tanggungan itu dipergunakan didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain jika debitor cidera janji. Misalnya diketahui yakni jika hak guna bangunan dijadikan jaminan hapus maka hak tanggungan melekat pada hak guna bangunan tersebut juga ikut hapus. Tentunya pihak kreditor tidak menginginkan hal ini terjadi karena perjanjian kredit terhadap debitor masih berjalan.

Dipergunakan mengatasi kendala-kendala peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dipergunakan rumah tinggal dihadapi Kantor Pertanahan Kota Surakarta maka solusi dilakukan yakni :<sup>28</sup>

- 1) Melakukan sosialisasi berkaitan terhadap Peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik kepada masyarakat, hal ini bertujuan dipergunakan pemahaman informasi dan dipergunakan meluruskan persepsi masyarakat menganggap yakni peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dipergunakan rumah tingga terlalu rumit dan mahal.

---

<sup>28</sup> Wawancara terhadap staff Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kota Surakarta, tanggal 2 Januari 2024

- 2) Meningkatkan sarana dan prasarana guna mendukung kinerja Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
- 3) Dipergunakan Hak tanggungan dipergunakan sebagai jaminan hutang.

Solusi bagi debitur ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik yakni terhadap cara debitur melunasi hutang kepada kreditur terlebih dahulu mengakibatkan perjanjian hak guna bangunan semula dibebani hak tanggungan dapat ditingkatkan menjadi hak milik. Tentu saja ini merupakan pilihan memberatkan pihak debitur, karena belum tentu debitur memiliki dana dipergunakan langsung melunasi hutangnya. Namun jika debitur tidak memiliki dana cukup dipergunakan melakukan pelunasan secara langsung debitur dapat mengajukan perjanjian kredit baru terhadap jaminan barang milik debitur lainnya selain sertifikat hak guna bangunan semula dijadikan jaminan kepada pihak kreditur, dipergunakan melunasi hutang pada perjanjian kredit pertama. Pada dasarnya pihak debitur harus terlebih dahulu melunasi hutangnya kepada pihak kreditur sebelum melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik. Dari pilihan-pilihan tersebut merupakan pilihan memberatkan bagi pihak debitur, karena semakin banyaknya dana dikeluarkan yakni debitur hanya dipergunakan meningkatkan hak guna bangunan menjadi hak milik. Selain dana dikeluarkan dipergunakan melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, debitur juga harus melunasi hutangnya kepada pihak kreditur karena pihak kreditur tidak mengizinkan pihak debitur dipergunakan meningkatkan hak guna bangunan milik debitur telah dijamin kepada pihak kreditur terhadap alasan hapusnya hak tanggungan melekat pada hak guna bangunan milik debitur. Pilihan-pilihan diberikan yakni pihak bank selaku kreditur bagi pihak debitur ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik tentunya bukan tanpa pertimbangan. Pihak bank selaku kreditur tentunya tidak ingin mengalami kerugian jika debitur cidera janji dan tidak dapat melunasi hutang-hutangnya. Jika kreditur cidera janji namun jaminan hak tanggungan melekat pada hak guna bangunan hapus karena sedang ditingkatkan menjadi hak milik yakni debitur tentunya pihak kreditur akan kesulitan dipergunakan meminta pertanggung jawaban pihak debitur, belum lagi jika debitur memiliki hutang kepada lebih satu debitur tentunya pihak bank selaku kreditur harus “berbagi” harta debitur guna pelunasan hutang debitur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan, harus terdaftar pendaftaran tanah. sistem pendaftaran hak atas tanah, pencatatannya menguraikan ringkasan detail perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, ataupun lain transaksi mempengaruhi hak milik. Semua perbuatan mempengaruhi milik dicatat satu dokumen. Jika terjadi jual beli tanah sebagian dari tanah pemilik tanah dijual, dilakukan pendaftaran tanah kemudian diterbitkan sertifikat tanah, merupakan surat bukti hak kepemilikan

#### **D. PENUTUP**

Berdasar uraian diatas, simpulan penulisan tesis ini yakni : Pelaksanaan Perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dipergunakan rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Surakarta yakni: 1).Pemohon harus mengisi Formulir permohonan Perubahan / peningkatan Hak menjadi Milik atas tanah, formulir permohonan tersebut memuat: Identitas diri secara lengkap ; Luas, Letak dan penggunaan tanah yang dimohon ; Pernyataan tanah tidak dalam sengketa ; Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah ; Materai 10.000, untuk draf formulir tersebut Kantor pertanahan Kota surakarta sudah menyediakannya. 2).Sertipak Hak Guna Bangunan yang akan dilakukan perubahan haknya

sebagai alat bukti yang sah dalam kepemilikannya. 3).Fotocopy data diri pemohon KTP dan KK berlegalisir atau yang telah cocok dengan aslinya oleh petugas loket. 4).Surat Kuasa apabila dikuasakan beserta Fotocopy data diri KTP penerima kuasa berlegalisir atau telah cocok dengan aslinya oleh petugas. 4). Fotocopy KTP Saksi 2 orang berlegalisir. 3).Fotocopy SPPT PBB terbaru berlegalisir atau telah di cocok dengan aslinya oleh petugas. 4). Bukti yang harus disertakan dalam penggunaan tanah berupa : Mencantumkan foto copy Izin Mendirikan Bangunan dari Instansi yang berwenang yang menerangkan bahwa penggunaan tanah tersebut telah digunakan untuk rumah tinggal atau rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial yang berupa toko ; Atau untuk peruntukan rumah tinggal melampirkan keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah setempat yang menerangkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal ; Dan kantor pertanahan surakarta menambahkan persyaratan Cek Kawasan untuk menegaskan lagi penggunaan tanah sesuai tata letak kawasan sesuai Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) berupa selebar kertas yang di mohon juga di kantor pertanahan kota surakarta. 5). Melampirkan Foto Lokasi bangunan yang berada di atas tanah Hak Guna Bangunan Tersebut 6). Setelah semua dokumen yang diperlukan sudah lengkap, maka dokumen diserahkan ke loket II (Loket penerimaan dan penyerahan surat yang bersifat teknis) dimana petugas melakukan penelitian dokumen yang diterima. Dokumen yang diteliti adalah kelengkapan yang menjadi syarat dalam permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik. 6).Setelah selesai pemeriksaan kelengkapan di loket II , permohonan dilakukan penginputan Surat Perintah Setor. 7).Setelah penginputan Surat Perintah Setor selesai, surat perintah setor diserahkan ke pemohon yang berisikan jumlah biaya yang yang harus di bayarkan untuk proses perubahan hak tersebut. 8).Kemudian pemohon melakukan pembayaran Surat Perintah Setor Tersebut bisa dilakukan di ATM / M Banking atau melalui mesin EDC yang disediakan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. 9).Setelah pembayaran dilakukan, pemohon datang ke loket III untuk menyerahkan bukti pembayaran yang telah dilakukan kemudian petugas loket mencetak kwitansi dan satu rangkap kwitansi di berikan kepada pemohon untuk bukti pengambilan jika permohonan perubahan hak telah selesai. 10).Petugas Loket III menyerahkan berkas permohonan yang telah dibayarkan terebut kepada Pelaksana Kelompok Substansi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT untuk dilakukan proses perubahan Hak Atas Tanah melalui program elektronik dikantor pertanahan kota surakarta, dengan output nomor Hak Guna Bangunan akan tidak aktif lagi dan timbul nomor Hak Baru berupa nomor Hak Milik, dengan implementasi masih menggunakan fisik sertipikat yang semula Hak Guna Bangunan tersebut , pada fisik sertipikat tersebut nomor Hak Guna Bangunan yang sebelumnya dilakukan pecoretan pada nomor Haknya serta jenis haknya dan kemudian dicatatkan / dituliskan nomor hak yang baru serta jenis haknya berupa Hak Milik. 11).Kemudian pada halaman catatan sertipikat dimasukan catatan yang ber bunyi, Hak Guna Bangunan dengan nomor sekian kelurahan ini telah tidak berlaku lagi, dan telah di terbitkan nomor hak baru dengan Nomor Hak milik sekian kelurahan ini , dan bertanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta. 12).Setelah pencetakan Selesai oleh Pelaksana berkas di serahkan kepada Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT untuk meneliti kesesuaian dokumen jika sudah sesuai memberikan paraf pada Nomor dan Jenis hak yang baru serta pada catatan perubahannya. 13).Selanjutnya diserahkan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran untuk melakukan pengecekan dan kesesuaian dokumen perubahan tersebut, setelah jika sudah sesuai memberikan paraf pada Nomor dan Jenis hak yang baru serta pada catatan perubahannya, dan selanjutnya diteruskan ke Kepala Kantor Pertanahan. 14).Kepala Kantor Pertanahan bertugas meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan serta

memeriksa dokumen dan konsep buku tanah dan nomor sertipikat baru. Apabila telah disetujui, maka Kepala Kantor Pertanahan membubuhi Tanda Tangan pada catatan buku tanah dan sertipikat yang telah di cetak oleh pelaksana. Selanjutnya setelah mendapat tanda tangan dari kepala kantor dokumen kembali kepada pelaksana. 15).Pelaksana Kelompok Substansi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT melakukan pembukuan 208 atau nomor Warkah, Selanjutnya menyerahkan dokumen tersebut pada petugas loket IV. 16).Petugas loket IV menyetak surat 301 A atau lembar penyerahan dan menghubungi pemohon untuk pemberitahuan bahwa permohonan perubahan Hak Atas Tanahnya sudah jadi. 17).Setelah pemohon hadir untuk mengambil dokumen hasil permohonannya dengan membawa bukti kwitansi pembayaran, petugas loket IV menyerahkan sertipikat kepada pemohon serta menyerahkan dokumen permohonannya kepada petugas arsip untuk diarsipkan. Dan Hambatan dan solusi pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dipergunakan rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Surakarta yakni: Pemohon akan melakukan pendaftaran peningkatan hak atas tanah dipergunakan rumah tinggal seringkali tidak dilengkapi berkas permohonan terhadap IMB / PBG dari tanah dimohon dipergunakan ditingkatkan haknya. Masyarakat kurang mengetahui mengenai prosedur dan syarat- syarat harus dilampirkan pada saat mengajukan permohonan. Dipergunakan mengatasi kendala-kendala diatas, Kantor Pertanahan Kota Surakarta melakukan sosialisasi, hal ini bertujuan dipergunakan pemahaman informasi dan dipergunakan meluruskan persepsi masyarakat menganggap yakni peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dipergunakan rumah tinggal tidak terlalu rumit dan mahal. solusi lain dipergunakan mengatasi kendala-kendala diatas yakni terhadap meningkatkan sarana dan prasarana guna mendukung kinerja Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

## E. DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A. P. Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria & Pertanahan*, 2011, cet. 4, Bandung, CV. Mandar Maju, hlm. 37.
- Abdullah Syah, 1992, *Harta Menurut Pandangan Al Qur'an*, Instintut AgamaIslam Negeri Press, Medan
- Achmad Chulaemi, 1993, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, FH-Undip, Semarang
- Achmad Robbie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Dipergunakan Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia
- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cetakan.9, Sinar Grafika, Jakarta
- Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta
- Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta
- Bakri M, *Hak menguasai tanah yakni negara: paradigma baru dipergunakan reforma agraria*. 2011, Universitas Brawijaya Press.hal.3.
- Bakri, M. *Hak menguasai tanah yakni negara: paradigma baru dipergunakan reforma agraria*. 2011, Universitas Brawijaya Press.hal. 38.
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja GrafikaPersada, Jakarta
- Boedi Harsono, 1971, *U.U. Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djilid kedua, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pebentukan U.U. Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta

- Boedi Harsono, 2002, *Tata Laksana Pengurusan Hukum Atas Tanah, cet pertama*, Pusat Pendidikan dan pelatihan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta
- Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cetakan kedua, Universitas Trisaksi, Jakarta
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan U.U. Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Cetakan Kesembilan (Edisi Revisi), Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, hal 229
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan U.U. Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Keduabelas (Edisi Revisi), Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008, hal 540-541.
- Eko Yulian Isnur, 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah, Jakarta Selatan*, PT.Buku Seru
- Gunardi dan Markus Gunawan, 2007, *Kitab U.U. Hukum Kenotariatan Himpunan Peraturan Terkait Kenotariatan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- H. Hadari Nawawi, 2000, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta
- H. Salim HS, H. Abdulah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Kartini Mulyadi, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta
- Lexy J. Meleong, 1993, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- Maria Sumardjono S.W, 2001, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta
- Mudakir Iskandar Syah, 2014, *Pembebasan Tanah Dipergunakan Kepentingan Umum: Upaya Hukum Masyarakat Terkena Pembebasan Dan Pencabutan Hak*, Penerbit Permata Aksara, Jakarta
- Paulus Hadisoepipto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PTBina Ilmu, Surabaya
- Prof. DR. A.P. Parlindungan SH., 2008, *Komentar atas U.U.Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung
- Purnadi Halim Purbacaraka, 1984, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, GhaliaIndonesia, Jakarta
- Riviyusnita, Rianda, "Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Dipergunakan Rumah Tinggal." *Disiplin: Majalah Civitas Akademika Sekolah Tinggi Ilmu Hukum sumpah Pemuda* 27.3 (2021): 218-225.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*,Ghalia Indonesia
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Hukum*, Trisakti, Jakarta
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- S.P.M.P. Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori Dan Praktik* (Bumi Aksara, 2022).
- S.T.M.H. Muhammad Syahrums, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, laporan Skripsi Dan Tesis* (CV. DOTPLUS Publisher, 2022),hal-26.
- Soeryono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum* , UI Press, cetakanke-3, Jakarta
- Sudargo Gautama,1981, *Tafsir U.U. Pokok Agraria*, Alumni,Bandung
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti,Bandung
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, 2018,penerbit Alfabeta,Bandung.

- Tampil Anshari Siregar, 2005, *Penan Lanjutan UndangUndang PokokAgraria Pustaka* , Bangsa Press, Medan
- Urip Santoso, 2010,*Hukum Agraria Kajian Komrehensif*, Kencana PrenadaMedia Group, Jakarta
- Urip Santoso, *Peryaknian Hak Atas Tanah*,2015 cet. 1, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 8-9.
- Z Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Sinar Grafika, 2021), hal-7.

### **Peraturan Perundangan**

- U.U. Dasar 1945
- U.U. No. 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria
- U.U. No. 4 Tahun 1992 Terkait Perumahan dan Permukiman PP. No. 40 Tahun 1996 terkait Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 30 juni 1998 No. 520-2105, perihal Penyampaian Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 terkait Pemberian Hak milik Atas Tanah dipergunakan Rumah Tinggal
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 1998 Terkait Perubahan Hak Guna Bangunan Ataupun Hak Pakai Atas Tanah Dipergunakan Rumah Tinggal dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.
- Peratuan Pemerintah No. 20 Tahun 2015 terkait Badan Pertanahan
- Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 30 juni 1998 No. 520-2105, perihal Penyampaian Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 terkait Pemberian Hak milik Atas Tanah dipergunakan Rumah Tinggal
- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1339/SK-HK.02/X/2022 Terkait Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum

### **Jurnal**

- Ariffudin dan Hanif Nur, *Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/ Bea Peryaknian Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Wajib Pajak*, Jurnal JIPPK, Volume 2, No. 1 2017, Universitas Brawijaya, Malang.
- Asep Rachmat, 2002, *Studi Analisis Terhadap Hak Guna Bangunan Penyediaan Tanah Dipergunakan Pembangunan Perumahan/Pemukinan dan Kepentingan Umum*, Tesis, Sps Institut Teknologi Bandung (ITB).
- Asri Arinda, *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Dipergunakan Anak Di Bawah Umur*, Jurnal Repertorium Vol. III No. 2 2016 .
- Christina, *Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum*, Jurnal Fakultas Hukum UI 2012, Jakarta.
- Damanhuri Fattah, *Teori Menurut John Rawls*, Jurnal TAPIS, Vol.9 No.2 Juli-Desember 2013.
- Erika Jenri, *Tinjauan Yuridis Terhadap Kewajiban Verifikasi Bea Peryaknian Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kota Pekanbaru*, Jurnal Universitas Sumatera Utara, Medan.
- H.M Arba, *Implikasi Hukum Peningkatan Status Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HK) Atas Rumah Tinggal Obyek Hak Tanggungan Menjadi Hak Mlik Terhadap Kreditur*, Jurnal Hukum JATISWARA 2017 , Fakultas Hukum, Universitas Mataram
- Isfiya Risna, 2017, *Penerapan Validasi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Transaksi Jual Beli Yakni Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset*

- Daerah (DPPKAD) di Kabupaten Klaten*, Tesis Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Juosfiel Sadpri Pansariang. *Proses Dan Syarat Dipergunakan memperyakni Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*. 2014. No. 3. vol. II. hal. 28.
- Karsono, Amin Purnawan, *Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Dipergunakan Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan*, Jurnal Akta 2019, Unissula, Semarang
- Made Putri, *Kedudukan Hukum Akta Ppat Setelah Terbitnya Sertifikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenot ariatan 2017 – 2018, Universitas Udayana, Bali.
- Melita Ma'dika Ambarura. "Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Toraja Utara". 2015. Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta. hlm. 4-5.
- Muhammad Andhika, Ummar Ma'ruf, Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU), Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 28 Oktober 2020, ISSN. 2720-913X,
- Mujiyanto, *Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Peryaknian Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM NO. 3 VOL. 22 JULI 2015: 489 – 509, Yogyakarta
- Octavianus Wenur, *Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut U.U. No. 5 Tahun 1960*, Jurnal Lex Administratum, Vol. IV/No. 1/Jan/2016, UNSRAT, Manado.
- Putri Handayani Nasution, *Pelaksanaan Peningkatan Status Tanah Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik dipergunakan Rumah Tinggal di Perumnas Dua Kota Pontianak*, Skripsi, 2016, Universitas Tanjungpura, Pontianak.
- R.Mujiyanto dan Samun, *Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Peryaknian Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Jurnal Hukum IusQuia Iustum No. 3 Vol. 22 Juli 2015 Universitas Janabadra, Yogyakarta.
- Ramadhani, R. (2021). *Pendaftaran tanah sebagai langkah dipergunakan memperoleh kepastian hukum terhadap hak atas tanah*. SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, 2(1).31-40.
- Rambe, A., 2004, *Alokasi Pengeluaran Rumah Tangga dan Tingkat Kesejahteraan (Kasus di Kecamatan Medan Kota, Sumatera Utara)*, Tesis, Sekolah Pascasarjana IPB, Bogor.
- Rejekiingsih, Triana. "Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum ( tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di indonesia).2016." Yustisia Jurnal Hukum 5.2.: 288-290.
- Rejekiingsih, Triana. "Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum ( tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di indonesia).2016." Yustisia Jurnal Hukum 5.2.: 298-325.
- Rudyanto, 2017, "Tinjauan Yuridis Terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena Ditelantarkan Yakni Pemilikny.", Jurnal Universitas Utara, hlm. 11
- Widianti, *Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Dipergunakan Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, Skripsi, 2006, Unnes, Semarang.
- Yani Pujiwati dkk, *Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Terkait Pendaftaran Tanah*, jurnal Sosiohumaniora, Vol I.No.I. 1999.
- Yati Nurhayati, Ifrani Ifrani, and M. Yasir Said, "Metodologi Normatif Dan Empiris Perspektif Ilmu Hukum," *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, No. 1 (2021): Hal-13