

# 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

Muchammad Agung Laksono, Universitas Merdeka Pasuruan

Ronny Winarno, Universitas Merdeka Pasuruan, [ronny@unmerpas.ac.id](mailto:ronny@unmerpas.ac.id)

Istijab, Universitas Merdeka Pasuruan, [istijab@unmerpas.ac.id](mailto:istijab@unmerpas.ac.id)

**Abstrak** : Tanah merupakan salah satu faktor yang penting dalam kehidupan masyarakat. Selain kebutuhan pokok berupa makanan dan pakaian, manusia juga perlu adanya tanah sebagai tempat tinggal. Dalam memberikan kepastian hukum serta menjamin hak milik tanah kepada pemegang hak atas tanah, maka masyarakat harus memiliki alat bukti berupa sertifikat hak milik (SHM). Rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan masyarakat. Sebaiknya status tanah yang dipakai sebagai rumah tinggal yang masih berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) harus diubah menjadi Hak Milik.

Peningkatan HGB menjadi Hak Milik merupakan bentuk penegakan dan penegasan terkait hapusnya hak atas tanah semula/asal atas pemberian hak atas tanah baru. Dengan dihapusnya hak atas tanah asal itu maka dengan sendirinya, hapus juga hak tanggungan yang membebaninya. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui urgensi peningkatan HGB menjadi Hak Milik. Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah terkait prinsip hukum kepemilikan tanah yang berstatus HGB dan mengapa peningkatan HGB menjadi Hak Milik dalam PP RI No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah perlu diupayakan.

Pendekatan penelitian ini mengarah pada studi kepustakaan peraturan perundang-undangan. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis ada metode penelitian yuridis normatif, artinya penelitian ini mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai aturan, norma atau kaidah yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat serta menjadi acuan perilaku dan tingkah laku setiap orang. Penelitian hukum normatif ini adalah proses yang berguna untuk

menemukan prinsip hukum, aturan hukum dan/atau doktrin hukum dalam menjawab isu hukum yang sedang dibahas dan diteliti.

**Kata Kunci : Peningkatan Hak, Hak Guna Bangunan, Hak Milik**

***Abstract** : Land is one of the important factors in people's lives. In addition to basic needs in the form of food and clothing, humans also need land to live on as their residence and residence. In providing legal certainty and guaranteeing land ownership rights to land rights holders, the community must have evidence in the form of a certificate of ownership rights (SHM). Residential houses are a necessity that is needed by the community in general, preferably the land used as a residence with the status of Building Use Rights (HGB) must be changed to Property Rights.*

*The increase in HGB to Freehold is a form of enforcement and confirmation related to the erasure of the original land rights over the granting of new land rights. With the abolition of the right to the land of origin, then automatically the mortgage rights that burden it will be erased. This research was conducted to determine the urgency of upgrading HGB to Freehold. The problem studied in this research is related to the legal principle of land ownership with HGB status and why the increase in HGB to become a Freehold in PP RI No. 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flats Units and Land Registration needs to be pursued.*

*This research approach leads to a literature study of statutory regulations. The research method used by the author is a normative juridical research method, meaning that this research examines law which is conceptualized as a rule, norm or rule that applies in social life and becomes a reference for the behavior and behavior of everyone. This normative legal research is a process that is useful for discovering legal principles, legal rules and/or legal doctrine in responding to legal issues being discussed and researched.*

**Keywords: Improvement of Rights, Building Use Rights, Property Rights**

## **PENDAHULUAN**

Hukum tanah atau hukum agraria adalah hukum yang mengatur tentang tanah yang terdiri dari bumi, air dan ruang angkasa yang terkandung di dalamnya. Dalam Bahasa latin, agraria didefinisikan menjadi dua hal yaitu : (1) agraria yang memiliki arti tanah/sebidang tanah; (2) tanah memiliki arti

tentang sawah/persawahan atau landing.<sup>1</sup> Tanah merupakan Sumber Daya Alam (SDA) yang utama dan kedudukannya serta keberadaannya menjadi sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia sehingga menyebabkan kebutuhan manusia akan keberadaan tanah tidak dapat dihindari.

Konsep hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agrarian telah membagi hak-hak atas tanah, meliputi hak atas tanah primer, yaitu hak atas tanah yang dikuasai dan dimiliki secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai jangka waktu lama dan bisa berpindahtangan atau dialihkan melalui jual beli, hibah, atau waris kepada orang lain dan ahli warisnya. UUPA menjelaskan bahwa dalam UUPA terdapat hak atas tanah yang sifatnya primer yaitu HGB.<sup>2</sup>

Pengertian HGB diatur dalam Pasal 35 Ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa “HGB merupakan suatu hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan terhadap tanah yang bukan menjadi miliknya sendiri/pribadi dan memiliki batas waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan yang dapat memiliki HGB menurut Pasal 36 Ayat (1) UUPA yaitu WNI dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum positif di Indonesia dan bertempat tinggal/menduduki wilayah di Indonesia.

Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai Atas Tanah, HGB menjadi salah satu hak atas tanah yang sifatnya primer. HGB merupakan suatu hak bersifat primer dan mempunyai peran dan kedudukan penting yang kedua setelah HGU. Hal ini dikarenakan HGB merupakan salah satu pendukung sarana pembangunan yang baik bagi kompleks perumahan, toko, dan lain sebagainya yang saat ini semakin berkembang dengan cepat dan pesat.<sup>3</sup>

PP RI Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dibuat atas ketentuan amanat Undang-Undang Cipta Kerja guna melakukan penyederhanaan/pemangkasan dan peraturan-peraturan serta izin untuk mendukung perkembangan dari iklim investasi.

Dengan berbagai upaya, pemerintah memberikan kemudahan dalam beberapa item terkait kebijakan pengelolaan, rumah susun, hak atas tanah dan pendaftaran tanah dengan tetap diawasi dan dilakukannya kegiatan untuk mengetahui pencapaian/target dengan ketat. Sementara itu, arahan kebijakan dalam hal penguatan pengelolaan, hak atas tanah, rumah susun, dan pemberian

---

<sup>1</sup> Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal. 1

<sup>2</sup> Ibid, hal. 64

<sup>3</sup> Ibid

arahan kebijakan sebagai penguat dalam pemberian hak pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, termasuk percepatan pendaftaran tanah yang berbasis elektronik yang dimaksud pemerintah dalam guna mengatasi macam-macam hambatan dan tantangan birokrasi serta peraturan-peraturan yang menjadi hambatan dalam tumbuh kembangnya ekonomi bisnis di Indonesia.<sup>4</sup>

PP RI Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, dimaksudkan untuk integrasi *omnibus law*, memberikan keharmonisan, menyamakan, mengkompakkan dan menyerentakkan dan memperbarui, serta mencabut ketentuan yang sudah tidak berhubungan lagi dan tidak sesuai berdasarkan UUCK antara lain : PP RI No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah, PP RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan juga PP RI No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan beberapa aturan mengenai penguatan hak pengelolaan dan untuk memperbarui ketentuan PP RI No. 18 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara.<sup>5</sup>

Hal yang sangat mendasar dalam pemberian HGB yaitu kaitannya dengan adanya suatu kepastian hukum terkait waktu pemberiannya. Dengan diberinya perpanjangan waktu tersebut, jika HGB telah berakhir, maka HGB atas tanah negara, atas permintaan pemilik atau pemegang haknya dapat diperpanjang dan diperbarui. Pemberian status Hak Milik ini didahului dengan penghapusan HGB atau hak pakai dalam buku tanah dan sertifikat. Selanjutnya pemberian status hak milik tersebut harus dibuatkan buku tanahnya dan diterbitkannya SHM yang didasarkan pada data fisik yang terdapat pada pendaftaran HGB atau Hak Pakai yang dihapuskan hak atas tanahnya tersebut.<sup>6</sup>

Demi meningkatkan serta menjunjung kesejahteraan dan ketentraman masyarakat agar terciptanya suatu keadilan terutama bagi pemegang HGB, pemerintah mengeluarkan KEPMEN Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Peraturan tersebut dipakai sebagai dasar dan pedoman selain peraturan perundang-undangan yang lain yang berkaitan dengan peningkatan HGB menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal. Ketentuan tersebut harus memenuhi syarat peningkatan hak atas tanah dengan memiliki SIMB atau Surat Izin

---

<sup>4</sup> <https://www.rumah.com/panduan-properti/pp-18-2021-57293>, diakses pada tanggal 22 April 2022

<sup>5</sup> Ibid

<sup>6</sup> Ibid, hal. 57

Mendirikan Bangunan dan sertifikat HGB yang asli lalu diserahkan pada kantor BPN setempat.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi permasalahan pokoknya adalah terkait prinsip hukum kepemilikan tanah berstatus HGB, serta perlunya peningkatan status HGB menjadi hak milik sebagaimana diatur dalam PP No 18 Tahun 2021.

### **METODE PENELITIAN**

Jenis metode penelitian yang dipakai oleh penulis adalah penelitian yuridis normatif atau yang biasa disebut penelitian perpustakaan karena erat hubungannya dengan kajian pustaka. Penelitian normatif ini difokuskan pada data sekunder.<sup>7</sup> Bahan hukum primer dalam penulisan ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Prinsip Hukum Kepemilikan Tanah Yang Berstatus Hak Guna Bangunan (HGB)**

Salah satu tugas hukum adalah untuk menciptakan adanya suatu kepastian hukum yang bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam kehidupan masyarakat. Kepastian hukum merupakan salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama norma hukum yang bersifat tertulis. Kepastian hukum adalah bentuk dari kejelasan suatu norma, sehingga norma tersebut dapat dijadikan sebagai pedoman bagi masyarakat. Kepastian hukum tersebut dijadikan sebagai suatu kejelasan dan ketegasan atas berlakunya hukum di masyarakat supaya tidak menimbulkan salah tafsir.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 27-28

<sup>8</sup> R. Tony Prayogo, The Implementation Of Legal Certainty Principle In Supreme Court Regulation Number 1 Of 2011 On Material Review Rights And In Constitutional Court Regulation Number 06/Pmk/2005 On Guidelines For The Hearing In Judicial Review, Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM Jln. Rasuna Said Kav 6-7 Kuningan Jakarta Selatan Indonesia, 2016, <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/download/151/pdf>, diakses pada tanggal 20 Juli 2022

Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisi atas serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk melakukan sesuatu apapun atas hak yang dikuasainya.<sup>9</sup>

Hak perseorangan atas tanah merupakan hak atas tanah atas hak individual yang secara langsung ataupun tidak langsung bersumber kepada hak bangsa, hak atas tanah ditentukan berdasarkan :

Pasal 16 UUPA :

- (1) Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan itu meliputi :
  - (a) Hak Milik
  - (b) Hak Guna Usaha
  - (c) Hak Guna Bangunan
  - (d) Hak Pakai
  - (e) Hak Sewa
  - (f) Hak Membuka Tanah
  - (g) Hak memungut Hasil Hutan
  - (h) Hak-hak lain termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (3) UUPA adalah :
  - (a) Hak Guna Air
  - (b) Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
  - (c) Hak guna ruang angkasa.<sup>10</sup>

Dari uraian tersebut diatas, yang dijadikan sebagai prinsip hukum utama dalam suatu kepemilikan tanah yang berstatus HGB yaitu prinsip nasionalitas. Prinsip nasionalitas ini dijabarkan dalam Pasal 1 UUPA yang mengatur bahwa :

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2007), hal. 283

<sup>10</sup> Pasal 16 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.<sup>11</sup>

Prinsip nasionalitas menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa yang berada dalam wilayah NKRI adalah hak dari seluruh Bangsa Indonesia. Maka dari itu, tanah-tanah yang ada di pulau-pulau atau berada di daerah-daerah yang sangat terpencil, tidak semata-mata menjadi hak dari masyarakat pulau dan/atau masyarakat daerah tersebut akan tetapi menjadi hak dari seluruh rakyat Indonesia. Pasal 36 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :

- a. Warga Negara Indonesia; dan
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.<sup>12</sup>

Maksud dari penjelasan Pasal 36 Ayat (1) UUPA tersebut di atas adalah yang dapat memiliki HGB ialah WNI dan Badan Hukum. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, artinya Warga Negara Asing tidak diberhak atas HGB tersebut. Pernyataan itu adalah wujud dari suatu kepastian hukum yang menunjuk pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten di mana pelaksanaannya tidak dipengaruhi oleh keadaan yang bersifat subjektif sehingga memberikan suatu kejelasan dan ketegasan atas berlakunya hukum di negara ini.

Pergeseran politik pertanahan seringkali terjadi, di mana pemanfaatan tanah dan penguasaan tanah diperoleh dan didapatkan oleh beberapa kelompok kecil masyarakat. Hasil penelitian melihat bahwa saat ini terdapat berbagai macam upaya dalam menghidupkan kebijakan pertanahan yang dapat mengembalikan keseimbangan sesuai yang diinginkan dan diharapkan oleh UUPA. Cara yang ditawarkan guna mewujudkan hal tersebut yaitu dengan menerapkan politik hukum pertanahan prismatic yang berpegang pada beberapa prinsip berikut ini :<sup>13</sup>

1. Prinsip Hak Atas Tanah

---

<sup>11</sup> Pasal 1 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

<sup>12</sup> Pasal 36 Ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

<sup>13</sup> <https://rechtsvinding.bphn.go.id/ejournal/index.php/jrv/article/view/105/92>, diakses pada tanggal 18 Juli 2022

Prinsip hak atas tanah ini menegaskan kepada penghormatan atas perbedaan hukum yang ada di masyarakat terutama di bidang pertanahan dengan cara memberi pengakuan terhadap kewenangan pemerintah dan masyarakat hukum adat sesuai dengan maksud dari Pasal 18B Ayat (2) UUD NRI Tahun 1945. Akan tetapi, pengakuan dan penghormatan itu harus disesuaikan dengan kepentingan bangsa dan negara sebagai wujud konsekuensi atas komitmen kebangsaan yang sudah disepakati. Hal tersebut didasarkan atas adanya hubungan negara dengan tanah yaitu adanya hubungan penguasaan. Dasar hak menguasai negara tersebut perlu ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan atau badan hukum. Atas tanah yang telah diberikan kepada perorangan dan/atau badan hukum maka disebut sebagai tanah hak milik, sedangkan tanah yang belum ada haknya maka disebut sebagai tanah negara. Atas dasar hubungan tersebut maka terdapat tanah yang berstatus tanah negara dan ada tanah yang berstatus sebagai tanah hak milik.

2. Prinsip Kejelasan Asal Usul Tanah

Prinsip kejelasan asal usul tanah ini menekankan untuk mewujudkan bentuk pemerataan atas penguasaan dan kepemilikan tanah yang merupakan kebijakan lebih untuk memenuhi rasa keadilan dan rasa kemanfaatan bagi masyarakat. Atas prinsip kejelasan asal usul tanah ini, menumpuk penguasaan dan pemanfaatan tanah yang merupakan bentuk dari tindakan tidak adil dan tidak bermanfaat sebab hal tersebut hanya menimbulkan adanya kecemburuan sosial dan terjadinya penelantaran tanah yang dapat merugikan kepentingan umum dan kepentingan bersama.

3. Prinsip Hukum Peningkatan Tanah

Prinsip hukum peningkatan tanah ini menegaskan untuk mewujudkan adanya persamaan dan kesederajatan secara sosial dan ekonomi terutama di lingkungan masyarakat majemuk seperti negara Indonesia ini. Prinsip ini harus dikembangkan dalam kebijakan pertanahan yang mendasarkan atas kenyataan terhadap perbedaan/ketidaksamaan diantara kelompok-kelompok masyarakat. Bagi kelompok yang sudah mampu dapat memiliki tanah dengan melengkapi persyaratan dan prosedur yang berlaku. Akan tetapi, bagi kelompok lemah harus ada intervensi dari negara guna untuk memberikan kemudahan, kelancaran dan fasilitas dalam pemberian tanah. Adanya perbedaan terhadap

perlakuan tersebut, maka semua kelompok akan mencapai di titik persamaan dalam bidang sosial ekonomi.

4. Prinsip Peningkatan Peralihan Hak Yang Berkepastian Hukum (Tidak Cacat Hukum)

Prinsip ini menjelaskan atas pembagian kewenangan diantara instansi pemerintah yang menjadi suatu kebutuhan atas terjadinya efektivitas pencapaian tujuan bersama. Oleh karena itu perlu pencegahan terhadap adanya egoisme sektoral yang dapat menyebabkan terjadinya hambatan dalam pencapaian tujuan bersama. Maka dari itu, perpaduan antara instansi pemerintah menjadi suatu keniscayaan supaya kebijakan yang dikembangkan tidak saling bertumpukan dan tumpang tindih.

5. Prinsip Perolehan Pembayaran HGB

Prinsip ini menekankan pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB yaitu pajak yang diperoleh dari hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan aturan dan norma hukum yang berlaku yang dilakukan oleh perorangan atau badan dengan menganut pada prinsip-prinsip UU BPHTB yaitu sebagai berikut :

1. Pemenuhan terhadap kewajiban BPHTB berdasarkan *self assessment system*.
2. Tarifnya sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)
3. BPHTB adalah pajak daerah yang sebagian besar penerimaannya diserahkan kepada pemerintah pusat, akan tetapi untuk sekarang PEMDA diberi kewenangan sendiri untuk mengelola hasilnya serta biaya pembangunan daerah itu sendiri.

Pasal 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021, mengatur bahwa :

- (1) Hak guna bangunan di atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri.
- (2) Hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri berdasarkan persetujuan pemegang hak pengelolaan.
- (3) Hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dihuat oleh Pejabat Pembuat Akta. Tanah.

- (4) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibuat secara elektronik.<sup>14</sup>

Perpanjangan atau pembaruan HGB bisa didapatkan dan diberikan jika telah memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 18 Tahun 2021, yaitu sebagai berikut :

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.<sup>15</sup>

Selanjutnya Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa :

- (1) Pemberian hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara, di atas Tanah Hak Pengelolaan, atau di atas Tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (4) Pemegang hak guna bangunan diberikan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.<sup>16</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa HGB tidak serta merta dapat dialihkan begitu saja terhadap orang atau badan sebagai subjek hukum. Peralihan HGB harus memenuhi beberapa tahapan prosedur yang telah ditentukan dan ditetapkan oleh undang-undang sesuai dengan jenis status tanah.

---

<sup>14</sup> Pasal 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

<sup>15</sup> Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

<sup>16</sup> Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

**B. Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah perlu di upayakan.**

Pasal 94 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa :

“Hak guna bangunan dan hak pakai yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, yang digunakan dan dimanfaatkan untuk rumah tinggal termasuk rumah toko dan rumah kantor, dapat diberikan hak milik atas permohonan pemegang hak.”<sup>17</sup>

Maka sesuai ketentuan Pasal 94 di atas dapat dipahami bahwasanya peralihan satatus atas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat terjadi bilaman telah diajukan permohonan peralihan status yang semula hanya berstatus HGB menjadi Hak Milik. Hak atas tanah dapat berubah status atas haknya menjadi hak atas tanah baru yang berbeda jenis. Pengertian perubahan hak terdapat dalam Pasal 1 Angka 11 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang menyatakan bahwa :

Perubahan Hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainya.<sup>18</sup>

Perubahan status tersebut menjadi dua macam yaitu penurunan terhadap hak atas tanah dan peningkatan hak atas tanah. Penurunan hak atas tanah adalah perubahan dari hak atas tanah yang paling tinggi, dan terkuat seperti HGB menjadi Hak Milik. Penurunan Hak Milik menjadi HGB dan/atau Hak Pakai diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan HGB menjadi Hak Pakai. Perubahan Hak Milik menjadi HGB

---

<sup>17</sup> Pasal 94 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

<sup>18</sup> Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

atau Hak Pakai terjadi pada saat proses pelelangan yang dimenangkan oleh badan hukum.<sup>19</sup>

Peningkatan hak harus dilakukan sebab untuk meningkatkan statusnya dari HGB dan/atau Hak Pakai menjadi Hak Milik sebagai upaya pemenuhan hak atas tanah yang mutlak. Peningkatan status HGB dan/atau Hak Pakai terdiri dari dua proses yang bersambungan yaitu :

- 1) Melepaskan HGB dan/atau Hak Pakai dari pemegang asal kepada negara sampai menjadi tanah milik negara; dan
- 2) Pemberian status Hak Milik atas tanah negara dari pemerintah kepada mantan pemegang HGB/Hak Pakai.<sup>20</sup>

HGB dan/atau Hak Pakai umumnya hanya digunakan untuk rumah tinggal, perkantoran dan perdagangan, seperti Hak Milik, HGB, dan Hak Pakai juga dapat diwariskan atau dibebankan oleh Hak Tanggungan (untuk dijadikan agunan bagi peminjam uang) dan dapat diperjualbelikan dan/atau dialihkan.<sup>21</sup>

Terkait peningkatan HGB menjadi Hak Milik diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, bahwa HGB dan Hak Pakai atas tanah yang dipunyai oleh WNI sebagai rumah untuk tempat tinggal dengan berbagai syarat-syarat yang telah ditentukan dan ditetapkan. Peningkatan HGB menjadi Hak Milik ini dianjurkan oleh undang-undang sebab Hak Milik merupakan hak yang tertinggi yang diatur oleh UUPA, dan jangka waktunya tidak dibatasi seperti hak atas tanah lainnya.

Permohonan atas perubahan Hak Milik boleh dilakukan jika tanah itu sudah menjadi tanah milik negara. Tanah milik negara dibedakan menjadi dua macam yaitu sebagai berikut :

- 1). Tanah negara yang bersifat bebas  
Masyarakat dapat secara langsung melakukan permohonan kepada negara dan/atau pemerintah melalui prosedur yang lebih singkat daripada prosedur terhadap tanah negara yang tidak bebas. Hal tersebut disebabkan karena tanah bebas adalah tanah negara yang langsung berada dalam pengawasan dan penguasaan negara itu

---

<sup>19</sup> Jimmy Joses Sembiring, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, (Jakarta : Visimedia, 2010), hal. 101

<sup>20</sup> Herman Hermit, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda : Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Bandung : Mandar Maju, 2004), hal. 159

<sup>21</sup> Ibid, hal. 157

sendiri, dan di atas tanah itu tidak boleh terdapat hak yang dimiliki oleh pihak lain selain negara.<sup>22</sup>

2). Tanah negara yang bersifat tidak bebas

Permohonan tanah yang bersifat tidak bebas ini dapat dilakukan dengan cara melakukan permohonan kepada negara menjadi tanah hak milik jika pemegang telah mendapatkan izin dan membebaskan hak-hak atas tanah yang berbeda di tanah negara itu seperti HGB maupun Hak Pakai.<sup>23</sup>

Permohonan terhadap tanah negara yang bersifat tidak bebas dapat dimohonkan kepada negara jika telah memperoleh izin dari pemegang serta membebaskan hak-hak yang ada di tanah negara itu dengan membayar uang dan/atau secara gratis. Dalam permohonan tersebut terdapat syarat-syarat yang harus dilengkapi seperti identitas pemohon, bidang tanah, data-data yang berkaitan dengan tanah tersebut, baik berupa data fisik dan data yuridis (sertifikat, luas, letak, batas tanah, bukti pajak dan lain sebagainya).

### **KESIMPULAN**

Dalam memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas HGB, yang menjadi pokok dasarnya adalah Pasal 1 UUPA dan Pasal 36 Ayat (1) UUPA yang menjelaskan bahwa hanya WNI dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang dapat memiliki status pemegang HGB. Secara yuridis, peningkatan HGB menjadi Hak Milik menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

a). Terdapat persetujuan secara tertulis dari pemegang HGB, dan harus didaftarkan di kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat serta harus dilakukan perubahan nama.

b). Mengajukan permohonan untuk peralihan HGB menjadi Hak Milik.

Proses peningkatan hak atas tanah merupakan suatu proses perubahan dari HGB menjadi Hak Milik sebagai rumah tempat tinggal. Peningkatan ini merupakan peningkatan hak yang terkuat diantara hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemberian Hak Milik dari HGB dapat diartikan sebagai bentuk peningkatan hak yang harus dilakukan dengan mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan.

---

<sup>22</sup> Rudi Indrajaya dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya, Op. Cit., hal. 58

<sup>23</sup> Ibid

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Adawi, Chazawi, 2001, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia, Jilid I*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.
- Arinanto, Satya, 2009, *Dimensi-Dimensi HAM Mengurai Hak Ekonomi Sosial Budaya*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Asikin, Zainal, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Devita Purnamasari, Irma, 2010, *Hukum Pertanahan*, PT Mizan Pustaka, Bandung.
- Erwiningsih, Winahyu dan Fakhriyasa Zalili Sailan, 2019, *Hukum Agraria (Dasar-Dasar Dan Penerapannya Di Bidang Pertanahan)*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Cet III*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya) Jilid 2*, Djambatan, Jakarta.
- Hermit, Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda : Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Ilmar, Aminuddin, 2012, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Indrajaya, Rudi dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya, 2019, *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Indonesia*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung.
- Ismaya, Samun, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Istijab. 2019, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*, CV. Penerbit Qiara Media, Pasuruan.
- Josef Sembiring, Jimmy, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Machfudh Zarqoni, Muhammad 2015, *Hak Atas Tanah Perolehan, Asal dan Turunannya, serta Kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya*, Prestasi Pustakarya, Jakarta.
- Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaj, 2007, *Hak Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2005, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Sukanti Hutagalung, Arie, 2001, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia : Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta.

Sunggono, Bambang, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sutedi, Adrian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Wargakusumah, Hasan, 1992, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta.

*Tim Penyusun Buku Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi*, 2022, Fakultas Hukum Universitas Merdeka Pasuruan

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Peratahanan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.

Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Peratahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.  
Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

### **Jurnal**

Istijab, Wiwin Ariesta, 2020, *Hak Penguasaan Atas Tanah-Tanah dengan Hak Adat oleh Pemerintah Kota Pasuruan untuk Kepentingan Pembangunan dalam Tinjauan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960*, Yurijaya : Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 3, No. 1, 2020.

MR Arridho, W Ariesta, M Mashuri, 2022, *Kedudukan Hukum Aset Desa Yang Berada Di Atas Tanah Yang Berstatus Pertahanan Dan Keamanan Nasional (Studi Di Desa Semedusari Kecamatan Lekok Kabupaten Pasuruan)*, Yurijaya : Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 4, No. 1, 2022

### **WEBSITE**

Sovia Hasanah, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-peralihan-dengan-pembebanan-hak-atas-tanah-lt5ca1b2fbf3102>,

<https://www.rumah.com/panduan-properti/pp-18-2021-57293>

<https://rechtsvinding.bphn.go.id/ejournal/index.php/jrv/article/view/105/92>