



SKRIPSI

**PENINGKATAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
UNTUK RUMAH TINGGAL**

***UPGRADING BUILDING RIGHTS TITLE BECOMES FREEHOLD TITLE
FOR RESIDENTIAL HOME***

**SERLIN AYU CANDRASARI
NIM. 140710101072**

**KEMENTRIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2018

SKRIPSI

**PENINGKATAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
UNTUK RUMAH TINGGAL**

***UPGRADING BUILDING RIGHTS TITLE BECOMES FREEHOLD TITLE
FOR RESIDENTIAL HOME***

**SERLIN AYU CANDRASARI
NIM. 140710101072**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2018

MOTTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.”¹

(QS. Al-Insyirah: 6-8)



¹ Al-Qur'an dan terjemahnya, QS. Al-Insyirah: 6-8.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah SWT, penulis persembahkan skripsi untuk :

1. Kedua orang tua saya Candra Subekti dan Ibu saya Sri Utami yang senantiasa telah memberikan nasihat, do'a, kasih sayang dan dukungan sehingga bisa melangkah sejauh ini;
2. Bapak dan Ibu Dosen tercinta di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah sabar, tulus dan penuh kasih sayang dalam membimbing serta memberikan segenap ilmu yang bermanfaat kepada penulis;
3. Almamater Universitas Jember yang saya banggakan.

PERSYARATAN GELAR

**PENINGKATAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
UNTUK RUMAH TINGGAL**

***UPGRADING BUILDING RIGHTS TITLE BECOMES FREEHOLD TITLE
FOR RESIDENTIAL HOME***

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

SERLIN AYU CANDRASARI

NIM. 140710101072

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

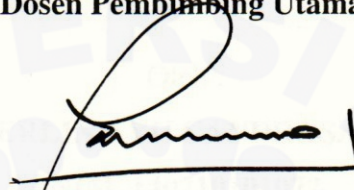
2018

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 24 OKTOBER 2018**

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,



Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.

NIP: 197004101998021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP: 197303252001122002

PENGESAHAN

**PENINGKATAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
UNTUK RUMAH TINGGAL**

***UPGRADING BUILDING RIGHTS TITLE BECOMES FREEHOLD TITLE
FOR RESIDENTIAL HOME***

Oleh :

SERLIN AYU CANDRASARI

NIM. 140710101072

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,



Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.

Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP: 197004101998021001

NIP: 197303252001122002

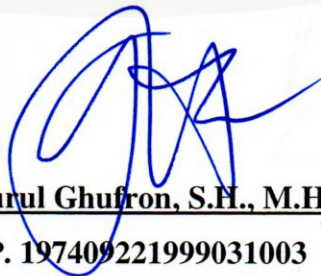
Mengesahkan,

Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 15

Bulan : November


Tahun : 2018


Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua Penguji,

Sekretaris Penguji,




Rosita Indrayati, S.H., M.H.
NIP: 197805312005012001


Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP: 198707132014042001

Anggota Penguji :

Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.
NIP. 197004101998021001

Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002


.....

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SERLIN AYU CANDRASARI

NIM : 140710101072

Fakultas : Hukum

Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa Skripsi dengan judul **“PENINGKATAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN MENJADI SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL”**, adalah benar-benar hasil karya sendiri. Kecuali dalam hal pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan kepada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada tekanan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan ini tidak benar.

Jember, 15 November 2018

Yang menyatakan,



SERLIN AYU CANDRASARI

NIM. 140710101072

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah ucapan syukur yang tak terhingga penulis ucapkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi yang berjudul **“PENINGKATAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN MENJADI SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL”** dapat terselesaikan dengan baik, serta pujian setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat Islam ke jalan yang diridhoi Allah SWT.

Pada kesempatan kali ini penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Iwan Racmad Soetijono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan petunjuk serta perhatiannya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan petunjuk serta perhatiannya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
3. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji yang juga bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga menjadi lebih baik;
4. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji yang juga bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga menjadi lebih baik;
5. Bapak Dr. Jayus, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah memberikan pengarahan serta bimbingan akademik sejak awal masuk di Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Bapak Dr. Aries Ariyanto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, II, III Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak dan Ibu Dosen beserta karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
9. Ayahanda Candra Subekti dan Ibunda Sri Utami serta nenek saya ibu Suryati, yang selalu memberi nasihat, do'a, kasih sayang serta dukungannya kepada penulis;
10. Sahabat-sahabatku semasa perkuliahan Aida Indi Prihatin, Loudri Oktavio W, Retno Triliya F, Indah Atmawati, Mochammad Afrizal Falefi, Erika Bela Arum, Febrina Hafidah D.S, Arga Dwi Putra, Siti Aisyah, dan Gagah Chriswantara yang selalu memotivasi, mendukung, dan selalu ada disaat penulis susah maupun duka;
11. Sahabat-sahabat Kos Pak Ribut Nurul Isnawati, Fannun Alaina, mbak Mustika Marhaeni, mbak Wafiyatul, dan mbak Diana Aristanti yang selalu memberikan semangat;
12. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata DESBUMI 08 yang telah mengabdikan di masyarakat tepatnya di Desa Dukuhdempok, Kecamatan Wuluhan, Kabupaten Jember, terimakasih atas do'a dan dukungannya dalam penulisan skripsi ini;
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan pahala dan berkah bagi kita semua dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca serta bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Ilmu Hukum. Amin.

Jember, 15 November 2018

Penulis

RINGKASAN

Latar belakang dari penelitian yang penulis lakukan yaitu bahwasanya tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Selain sandang dan pangan manusia juga membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal mereka untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin kepemilikan tanah kepada pemegang tanah hak atas tanah, maka mereka harus mempunyai bukti kepemilikan yang disebut sertipikat. Mengingat peranan tanah dalam kehidupan masyarakat tersebut, maka setiap hal yang menyangkut dengan tanah akan menimbulkan suatu masalah yang cukup rawan, baik mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan tanah maupun masalah dalam lalu lintas hukum atas tanah, oleh karena itu status tanah yang digunakan sebagai rumah tinggal dari status hak guna bangunan ditingkatkan menjadi status hak milik atau yang disebut dengan peningkatan hak.

Rumusan masalah pada skripsi ini meliputi faktor penunjang dan faktor penghambat untuk meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik dan konsekuensi yuridis jika masyarakat tidak meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik. Tujuan penelitian dari skripsi ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus. Pendekatan dalam penulisan skripsi ini bersumber yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan untuk mengkaji permasalahan yang ada meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum, yang kemudian dilanjutkan dengan analisis terhadap bahan hukum. Untuk mengetahui konsekuensi yuridis jika masyarakat tidak meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik.

Pembahasan dari skripsi ini terdiri dari faktor penunjang dan faktor penghambat untuk meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik. Terdapat beberapa kasus yang masih banyak terjadi adalah kepemilikan tanah atau bidang properti adalah status tanah yang masih dalam sebatas sertipikat hak guna bangunan, maka masyarakat perlu untuk meningkatkan status sertipikat hak guna bangunannya menjadi sertipikat hak milik. Perubahan status kepemilikan atas hak atas tanah dari sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik ini memiliki tujuan guna memperjelas status hukum kepemilikan atas tanah, dan menjadi faktor penunjang dalam meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik. Hal ini sangat bermanfaat bagi pemilik jika di kemudian hari terjadi pindah tangan kepemilikan ataupun terjadi sengketa. Pada kenyataannya ada beberapa orang yang ingin meningkatkan status tanahnya dari hak guna bangunan menjadi hak milik akan tetapi permohonannya ditolak oleh kantor pertanahan karena kurangnya persyaratan yang diajukan. Faktor-faktor yang menyebabkan penolakan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik yang terjadi di kantor pertanahan adalah karena kurang lengkapnya syarat dalam permohonan perubahan hak sehingga dapat dikatakan penolakan perubahan hak yang terjadi di kantor pertanahan merupakan penolakan yang bersifat sementara, dan menjadi faktor penghambat dalam meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik. Pemohon yang tidak lengkap persyaratan yang masih kurang

dan tidak melanjutkan lagi perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanahnya, maka tanah tersebut akan tetap berstatus hak guna bangunan atau kembali menjadi status tanah semula apabila jangka waktunya telah berakhir. Usaha kantor pertanahan dalam menangani permasalahan tersebut dengan cara mengembalikan kembali berkas permohonan peningkatan hak atas tanah apabila pihak pemohon tidak melengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) terlebih dahulu, baru setelah berkas lengkap diajukan kembali oleh pihak pemohon barulah pihak kantor pertanahan mau menerima berkas tadi untuk diproses. Pembahasan selanjutnya dalam skripsi ini adalah konsekuensi yuridis jika masyarakat tidak meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik. Pemohon yang tidak melanjutkan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanahnya, maka tanah tersebut akan tetap berstatus hak guna bangunan atau kembali menjadi status tanah negara apabila jangka waktunya telah berakhir, hal ini karena tanah hak guna bangunan yang diajukan oleh pemohon melekat pada tanah negara. Hal ini juga sesuai sebagaimana dalam rumusan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria tentang hapusnya hak guna bangunan yang menyebutkan bahwa salah satu hal yang menyebabkan hapusnya hak guna bangunan adalah jangka waktunya telah berakhir.

Kesimpulan dari pembahasan ini Perubahan status kepemilikan hak atas tanah dari sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik ini memiliki tujuan guna memperjelas status hukum kepemilikan hak atas tanah. Pemohon yang tidak melanjutkan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanahnya, maka tanah tersebut akan tetap berstatus hak guna bangunan atau kembali menjadi status tanah negara apabila jangka waktunya telah berakhir, hal ini karena tanah hak guna bangunan yang diajukan oleh pemohon melekat pada tanah negara.

Saran dari penulis ada 2 (dua) yaitu seharusnya kantor pertanahan bisa memfasilitasi masyarakat yang ingin meningkatkan status sertipikat hak guna bangunan menjadi hak milik dengan baik dan cepat, sehingga kepastian hukum bagi pemilik hak guna bangunan jelas dan membuat masyarakat menjadi nyaman. Pihak BPN menerbitkan pedoman pelayanan mengenai peningkatan hak yang didalamnya berisi mengenai persyaratan-persyaratan didalam melakukan peningkatan hak atas tanah, biaya pelayanan, dan lamanya pengurusan peningkatan hak tersebut, didalam bentuk buku pedoman, selebaran pengumuman atau melalui media informasi lainnya. Agar dapat membantu masyarakat untuk lebih mudah melakukan perubahan status hak tanah. Pihak kantor pertanahan harus melakukan penyuluhan-penyuluhan kesetiap kecamatan untuk memberi pengetahuan kepada masyarakat akan pentingnya perubahan atau peningkatan hak atas tanah, dan selain itu juga agar masyarakat dapat mengerti prosedur dari proses peningkatan hak tersebut. Kedua, Kepada Pemohon sebaiknya menanyakan terlebih dahulu berkas-berkas yang harus diajukan untuk melakukan perubahan hak di kantor pertanahan. Bagi pemohon yang sertipikat hak guna bangunannya digunakan untuk jaminan hutang di Bank, sebaiknya pemohon terlebih dahulu meminta surat keterangan dari pihak Bank yang bersangkutan, dan bagi pemohon yang mengajukan permohonan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik sebaiknya meminta persetujuan dari pihak keluarga.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	8
1.4.3.3 Bahan Non Hukum.....	9
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah	10
2.1.1 Pengertian Penguasaan Tanah.....	10
2.1.2 Pengertian Tanah	11

2.1.3 Macam-macam Hak Atas Tanah.....	12
2.2 Hak Milik.....	13
2.2.1 Pengertian Hak Milik.....	13
2.2.2 Terjadinya Hak Milik.....	15
2.2.3 Hapusnya Hak Milik.....	17
2.3 Hak Guna Bangunan.....	18
2.4 Peningkatan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.....	21
2.5 Pendaftaran Tanah.....	23
2.5.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	23
2.5.2 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	24
2.5.3 Pendaftaran Perubahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.....	26
2.5.4 Proses Pendaftaran Tanah.....	27
BAB III PEMBAHASAN.....	29
3.1 Faktor Penunjang dan Faktor Penghambat Untuk Meningkatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertipikat Hak Milik.....	29
3.1.1 Faktor Penunjang Untuk Meningkatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertipikat Hak Milik.....	29
3.1.2 Faktor Penghambat Untuk Meningkatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertipikat Hak Milik.....	35
3.1.2.1 Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Mengatasi Hambatan.....	39
3.2 Konsekuensi yuridis jika masyarakat tidak meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik.....	41
BAB IV PENUTUP.....	47
4.1 Kesimpulan.....	47
4.2 Saran.....	48
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih lagi di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari memanfaatkan tanah. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945). Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 ditentukan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 merupakan peraturan dasar bagi pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan nama singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA mulai berlaku sejak diundangkannya dalam Lembaran Negara, yaitu pada tanggal 24 September 1960 dan berlaku di seluruh wilayah tanah air Indonesia. UUPA memuat kebijakan pertanahan nasional yang menjadi dasar pengelolaan tanah di Indonesia.

Tujuan pembentukan UUPA adalah:

1. untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dengan lahirnya UUPA, maka terjadi perubahan fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia, yaitu terwujudnya suatu keseragaman hukum tanah nasional. Perubahan tersebut bersifat mendasar atau fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarnya, maupun isinya, harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.²

Objek hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan tersebut dibagi menjadi 2 (dua), yaitu sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan konkret. Hak penguasaan tanah merupakan suatu lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sebagai contoh hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan yang disebut dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 45 UUPA. Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret (biasanya disebut “hak”), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Sebagai contoh dapat dikemukakan hak-hak atas tanah yang disebut dalam ketentuan konversi UUPA.³

Berbagai jenis hak atas tanah menurut ketentuan UUPA adalah untuk memenuhi keperluan pemegang hak atas tanah dan memberikan perubahan hak atas tanah yang sudah dipunyai menjadi hak atas tanah jenis lainnya, yang pada dasarnya perubahan hak atas tanah menjadi hak atas tanah lainnya terdiri dari pelepasan hak atas tanah yang baru. Masyarakat yang akan melaksanakan harus berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, yang harus memenuhi syarat peningkatan hak atas tanah yaitu harus mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertipikat hak guna bangunan asli yang harus diserahkan kepada kantor pertanahan.

Tanah merupakan sarana utama dari lingkungan alam yang memberikan arti fungsional bagi masyarakat, terutama untuk rumah tinggal sebagai tempat

² Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta. 2003. hlm. 1.

³ *Ibid.*, hlm. 25.

manusia. Namun kenyataannya masih banyak pemilik tanah yang belum memiliki sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah tersebut sebagai kekayaan turun temurun. Tanah sebagai rumah tinggal telah diatur dalam ketentuan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, yang menerangkan bahwa tanah sebagai tempat tinggal manusia dan dapat digunakan untuk hidup secara nyaman dan tentram tanpa ada gangguan apapun asalkan berdasarkan undang-undang yang berlaku.

Pemberian hak milik untuk rumah tinggal melalui proses peningkatan hak atas tanah adalah pemberian hak milik dari yang masih berstatus hak guna bangunan. Apabila jangka waktu hak guna bangunan habis, dan pemegang hak atas tanah tidak melakukan proses pembaharuan lagi, maka tanah tersebut menjadi tanah negara. Oleh karena itu, pemegang hak harus selalu memperhatikan pembaharuan hak guna bangunannya lagi. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dan pemegang hak guna bangunan yang telah dijadikan hak milik untuk rumah tinggal mendapat sebuah sertifikat. Sertifikat yang diterbitkan adalah untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan dengan data fisik dan data yuridis tanah yang telah didaftarkan dalam buku tanah, dan diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak.

Meningkatnya kebutuhan masyarakat menyebabkan para pemegang hak guna bangunan merasa perlu untuk meningkatkan status hak atas tanahnya untuk rumah tinggal. Kebutuhan masyarakat yang terus meningkat tersebut dapat mempengaruhi pola pikir masyarakat, terutama bagi masyarakat yang memiliki tanah yang masih berstatus hak guna bangunan. Apabila jangka waktu hak atas tanahnya sudah berakhir atau yang belum berakhirpun, mereka memilih segera mengajukan permohonan untuk meningkatkan status hak atas tanah menjadi hak milik dibandingkan hanya perpanjangan jangka waktu hak guna bangunannya.⁴

⁴ Friska Permata Sari. Skripsi. *Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo*. Universitas Muhammadiyah Surakarta. Surakarta. 2010. hlm. 3.

Hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan warga negara Indonesia yang luasnya tidak lebih dari 600 m², atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan hak milik, dan tanah hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan hak milik kepada bekas pemegang hak. Peraturan tersebut digunakan sebagai pedoman dalam penelitian ini disamping peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah untuk rumah tinggal.⁵

Sehubungan dengan hal tersebut khususnya mengenai prosedur peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, peraturan perundang-undangan yang mendorong peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, efisiensi struktur organisasi dan mekanisme kerja di kantor pertanahan serta visi dan misinya terkait peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik. Maka berdasarkan latar belakang uraian diatas penulis tertarik untuk menulis karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“PENINGKATAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN MENJADI SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah faktor penunjang dan faktor penghambat untuk meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik?
2. Bagaimana konsekuensi yuridis jika masyarakat tidak meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik?

⁵ Pasal 1. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998. tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

1.3 Tujuan Penelitian

Agar dalam penelitian skripsi ini dapat memperoleh sasaran yang jelas dan tepat, maka perlu ditetapkan tujuan penelitian. Adapun tujuan penelitian skripsi ini adalah :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penelitian ini meliputi 3 (tiga) hal yang penting yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. untuk memenuhi tugas akhir dan melengkapi syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum, guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. sebagai salah satu sarana untuk menerapkan atau mengaplikasikan ilmu pengetahuan yang penulis peroleh selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. sebagai sumbangan pemikiran ilmiah di bidang Ilmu Hukum yang diharapkan dapat berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum, dan kalangan umum.

1.3.2 Tujuan Khusus

Selanjutnya, tujuan khusus yang ingin dicapai adalah :

1. untuk mengetahui faktor penunjang dan faktor penghambat untuk meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik;
2. untuk mengetahui konsekuensi yuridis jika masyarakat tidak meningkatkan sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor penting bagi penulisan karya ilmiah. Metode penelitian berguna untuk menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus menggunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisa terhadap hasil penelitian.⁶ Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh sesuatu atau menjalankan suatu kegiatan untuk

⁶ Jhonny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayu Media Publishing. Malang. 2018. hlm. 294.

memperoleh hasil yang konkrit dan cara utama untuk mencapai tujuan. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi suatu karya tulis ilmiah harus mengandung kebenaran sesungguhnya.

Terkait dengan hal tersebut, agar tercipta suatu karya tulis ilmiah yang sistematis dan terarah untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru yang sesuai dengan perkembangan yang ada, maka dalam karya tulis ini digunakan konsep baru yang sesuai dengan perkembangan yang ada, maka dalam karya tulis ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1.4.1 Tipe Penelitian

Pada penulisan karya ilmiah terdapat suatu tipe penelitian yang digunakan oleh penulis sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian yang objeknya adalah permasalahan hukum sedangkan hukum adalah kaidah atau norma yang ada dalam masyarakat. Tipe penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.⁷

1.4.2 Pendekatan Masalah

Terkait karya ilmiah ini terdapat beberapa pendekatan. Melalui pendekatan tersebut, penulis akan mendapatkan informasi dan berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*) dan pendekatan

⁷ Jhonny Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm. 302.

konseptual (*conceptual approach*).⁸ Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penulisan karya ilmiah ini, antara lain:

1. Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*)

Pendekatan undang-undang adalah suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral penelitian.⁹

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.¹⁰

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan alat dalam suatu penulisan karya ilmiah untuk memecahkan permasalahan maupun isu hukum yang ada dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya oleh karena itu diperlukan adanya sumber-sumber penelitian. Sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan hukum yang bersifat *autoritatif* yang artinya mempunyai *otoritas*. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹¹ Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini meliputi:

⁸ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Prenadamedia Group. Jakarta. 2016. hlm. 133.

⁹ *Ibid.*, hlm. 133.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 135.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 181.

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu
8. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertai hukum dan jurnal-jurnal hukum. Disamping itu juga, kamus-kamus dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹² Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini diantaranya menggunakan buku-bukuteks hukum dan tulisan-tulisan tentang hukum yang relevan dengan isu hukm yang dihadapi.

¹² *Ibid.*, hlm. 195.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Disamping bahan hukum, penulis menggunakan bahan non hukum. Penggunaan bahan non hukum hanya meliputi bahan yang relevan dengan topik penelitian. Bahan non hukum yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini berupa jurnal-jurnal non hukum yakni jurnal ilmu ekonomi, dimana bawasannya jurnal tersebut digunakan oleh penulis karena adanya keterkaitan dengan penulisan skripsi ini. Penggunaan bahan non hukum ini untuk memperkuat argumentasi penulis mengenai isu hukum yang diketengahkan.¹³

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Metode analisa bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode deduktif, yaitu berpedoman dari prinsip-prinsip dasar kemudian menghadirkan objek yang hendak diteliti, jadi bergerak dari prinsip-prinsip umum menuju prinsip khusus. Dalam penelitian hukum, dilakukan langkah-langkah:¹⁴

- a. mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevan juga bahan-bahan non hukum;
- c. melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e. memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.¹⁵

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Oleh karena itulah langkah-langkah tersebut dapat diterapkan dengan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun untuk kajian akademis.¹⁶

¹³ Dyah Octarina Susanti & A'an Efendi. *Penulisan Hukum (Legal Research)*. Sinar grafika. 2014. Jakarta. hlm. 109.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 213.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 213.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 213.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Penguasaan Tanah

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diwakunya. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan juga sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Akan tetapi hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum yang konkret jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak.¹⁷

Penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, dan juga dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang diwakinya tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang diwakinya secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik atau hal tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diteruskannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya. Dalam hukum tanah kita dikenal juga tentang penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada empunya tanah.¹⁸

¹⁷ Arba Haji. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta. 2017. hlm. 82.

¹⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 23.

2.1.2 Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹⁹

Effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan yang di haki. Sesuatu yang wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²⁰

Secara umum dapat dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.²¹ Oleh karena itu hukum tanah merupakan satu bidang hukum yang mandiri dan sebagai cabang hukum yang mempunyai tempat sendiri dalam tata hukum nasional. Apa yang telah

¹⁹ Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta. 2007. hlm. 10.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 11.

²¹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 31.

dikemukakan di atas bukan hanya berlaku bagi hukum tanah Indonesia, melainkan juga dapat diterapkan pada hukum tanah negara mana pun.

2.1.3 Macam-macam Hak Atas Tanah

Untuk mencapai apa yang disebut dengan cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria perlu ada suatu rencana mengenai peruntukkan, penggunaan, dan persediaan bumi, air, dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara. Dengan adanya rencana nasional yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana khusus dari tiap-tiap daerah, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur sehingga dapat membawa kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat. Dari prinsip-prinsip dasar tersebut maka lahirlah hak-hak atas tanah yang dibedakan jenis pemanfaatannya dan pribadi hukum yang menjadi pemiliknya.²²

Macam-macam hak atas tanah diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- 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 yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang yaitu:

1. hak atas tanah bersifat tetap

yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

²² Siti Zumrokhatus & Darda Syahrizal. *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*. Dunia Cerdas. Jakarta Timur. 2014. hlm. 68.

2. hak atas tanah yang ditetapkan oleh undang-undang
yaitu hak atas tanah yang akan hadir kemudian yang akan ditetapkan oleh undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.
3. hak atas tanah yang bersifat sementara
yaitu hak atas tanah yang bersifat sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.²³

2.2 Hak Milik Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Salah satu hak-hak atas tanah adalah hak milik. Hak milik merupakan hak yang paling utama, terkuat dan terpenuh, dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak-hak lainnya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.²⁴ Hanya warga negara Indonesia tunggal yang dapat mempunyai tanah dengan status hak milik.

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat diteruskan kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemilikinya paling luas bila dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak

²³ Andy Hartanto. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. LaksBang Justitia Surabaya. Surabaya. 2014. hlm. 25.

²⁴ Supriadi. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Jakarta. 2010. hlm. 64.

atas tanah lainnya, dan penggunaan tanah lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.²⁵

Hak milik adalah hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik, yang hampir sama dengan kewenangan negara untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hal ini walaupun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan hak eigendom atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak tersebut memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemiliknya dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.²⁶

Peralihan hak milik, peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, buku identitas para ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan hak milik atas tanah adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²⁷

²⁵ Sahnun. *Hukum Agraria Indonesia*. Setara Perss. Malang. 2016. hlm. 82.

²⁶ Siti Zumrokhatusun & Darda Syahrizal, *Op. Cit.*, hlm. 77

²⁷ Urip Santoso. *Op. Cit.*, hlm. 91.

2. Dialihkan/pemindahan hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru. Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.²⁸

2.2.2 Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Selain menurut menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
 - b. Ketentuan undang-undang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 UUPA tersebut, dapat diketahui bahwa hak milik terjadi melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

²⁸ *Ibid.*, hlm. 92.

1. Berdasarkan hukum adat

Terjadinya hak milik berdasarkan hukum adat diatur dengan pada Pasal 3 UUPA yang menyatakan:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataan masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Ketentuan tersebut berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat dalam hukum agraria sehingga dengan disebutkan hak ulayat dalam UUPA, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan negara sehingga pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional.²⁹

2. Berdasarkan penetapan pemerintah

Terjadinya hak milik berdasarkan penetapan pemerintah telah mendapat pengaturannya dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah, yang kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Hak Atas Tanah Negara, yang kemudian sepanjang mengatur pelimpahan kewenangan keputusan hak atas tanah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu. Khusus mengenai tata cara pemberiannya terakhir diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.³⁰

²⁹ <https://adityoariwibowo.wordpress.com/2014/06/03/sekilas-tentang-hak-milik/>

³⁰ *Ibid.*, hlm. 1.

3. berdasarkan undang-undang

Terjadi hak milik berdasarkan undang-undang telah mendapat pengaturan dalam UUPA pada bagian kedua mengenai ketentuan-ketentuan konversi dan peraturan pelaksanaannya.³¹

2.2.3 Hapusnya Hak Milik

Pada pembahasan terdahulu telah dikemukakan bahwa hak milik memiliki peran yang sangat penting, karena hak milik dapat diwariskan kepada keluarga yang ditinggalkan, sebab hak milik tanpa batas waktu. Ketentuan yang mengatur mengenai hapusnya hak milik dapat ditemukan dalam Pasal 27 UUPA No. 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa:

Hak milik hapus bila:³²

- a. tanahnya jatuh kepada negara:
 1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pihak pemilikinya;
 3. karena ditelantarkan;
 4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

- b. tanahnya musnah:

Mengacu pada ketentuan Pasal 27 di atas, maka hak atas sebidang tanah hapus, disebabkan oleh pencabutan tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa:

“untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan, bersama dari rakyat, hak-hak tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Untuk menindaklanjuti keinginan dalam Pasal 18 UUPA tersebut, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya. Pengaturan mengenai tanah yang jatuh kepada negara karena ditelantarkan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Pasal 3 dan 4 PP No. 36 Tahun 1998 mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu:

- a. tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik;
- b. tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.

³¹ *Ibid.*, hlm. 1.

³² Supriadi, *Op.Cit.*, hlm. 67.

Tanahnya musnah sebagaimana pemberian, peralihan dan pembebanan hak milik yang wajib di daftar dalam buku tanah, pendaftaran hapusnya hak kepemilikan atas tanah juga wajib untuk dilakukan. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2.3 Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Ketentuan yang mengatur mengenai hak guna bangunan diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA. Kemudian secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Sedangkan ketentuan yang mengatur lebih lanjut mengenai hak guna bangunan diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, yang diatur secara khusus dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.³³

Hak guna bangunan dapat berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain (Pasal 37 UUPA). Kemudian, lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996 bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.³⁴ Dari penjelasan dalam UUPA maka hak guna bangunan yang dipunyai oleh pemegang hak sangat terbatas karena didirikan di atas tanah yang bukan haknya, jadi hanya terjadi sepanjang waktu tertentu.

Pada prinsipnya subjek yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah yang tercantum dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA adalah:

1. warga negara Indonesia;
2. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa yang dapat menjadi subjek hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam hal badan hukum asing ingin memiliki hak guna bangunan maka ada unsur, yakni didirikan

³³ Sahnan, *Op. Cit.*, hlm. 86.

³⁴ *Ibid*, hlm. 87.

menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, harus ada. Jadi hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak guna bangunan dan terlihat bahwa prinsip nasionalitas tetap dipertahankan.

Apabila orang atau badan hukum pemegang hak guna bangunan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang hak guna bangunan, maka orang atau badan hukum tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan yang dikuasainya kepada orang atau badan yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak guna bangunan. Jika hak guna bangunan yang dikuasainya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak guna bangunan tersebut akan hapus karena hukum.³⁵

Jangka waktu hak guna bangunan diatur dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996. Jangka waktu hak guna bangunan dibagi menjadi tiga kelompok sesuai dengan asal usul tanahnya, yaitu:

1. Hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara

Hak guna bangunan yang berasal dari tanah negara jangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun;

2. Hak guna bangunan yang berasal dari tanah pengelolaan

Hak guna bangunan yang berasal dari tanah pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun;

3. Hak guna bangunan yang berasal dari tanah hak milik

Hak guna bangunan yang berasal dari tanah hak milik jangka waktunya paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan, terkecuali ada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak guna bangunan, untuk dapat diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.³⁶

³⁵ Pasal 36 ayat (2). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁶ Sahnun, *Op. Cit.*, hlm. 87.

Saat dilakukan perpanjangan pembaharuan untuk kepentingan penanaman modal dapat dilakukan dengan keharusan untuk memberikan uang pemasukan pada saat mengajukan permohonan hak guna bangunan. Jika uang pemasukan telah dibayar, kemudian dalam proses permohonan, pemohon hanya dikenai biaya administrasi persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan Pasal 28 PP Nomor 40 Tahun 1996. Di dalam melakukan perpanjangan maupun pembaharuan, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu:

1. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. persyaratan pemberian hak telah dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak tersebut;
3. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai subjek, hak yang dapat memegang hak guna bangunan tersebut yaitu merupakan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
4. tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan;
5. untuk hak guna bangunan yang berasal dari tanah hak pengelolaan, diperlukan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.³⁷

Permohonan perpanjangan hak guna bangunan dapat diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum jangka waktunya berakhir dan wajib dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan. Untuk hak guna bangunan atas tanah hak milik, jangka waktunya adalah paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, maka hak guna bangunan dapat diperbarui atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik. Pembaruan tersebut dimuat dalam akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan wajib didaftarkan.³⁸

³⁷ *Ibid.*, hlm 88.

³⁸ <http://www.jurnalhukum.com/hak-guna-bangunan/>

Ketentuan yang mengatur mengenai hapusnya hak guna bangunan dapat ditemukan dalam Pasal 40 UUPA Tahun 1960 yang berbunyi:

hak guna bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Hapusnya hak guna bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah negara. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang pengelolaan. Hapusnya hak guna bangunan atas tanah hak milik juga mengakibatkan tanah tersebut kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

2.4 Peningkatan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Peningkatan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik adalah perubahan atau peningkatan status kepemilikan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik guna memperjelas status hukum kepemilikan untuk rumah tinggal. Hal ini sangat bermanfaat bagi pemilik apabila dikemudian hari terjadi sengketa. Para pemilik hak guna bangunan yang lebih rendah dari hak milik dirasa kurang memadai karena jangka waktu yang terbatas dan perlu biaya lagi untuk memperpanjang haknya dan kedudukan hukumnya paling kuat hak milik tanpa campur tangan atau kemungkinan dimiliki oleh pihak lain.³⁹

Oleh karena itu, masyarakat pemegang hak guna bangunan yang lebih rendah dari hak milik dapat meningkatkan status kepemilikan tanah menjadi hak milik sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, yang kedudukan hukumnya lebih kuat dan aman dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya.

³⁹ <http://www.fibrianto.com/2015/05/meningkatkan-status-tanah-shgb-menjadi.html?m=1>

Proses peningkatan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik adalah suatu proses dari hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal. Diatur dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal agar dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Peningkatan hak atas tanah karena hak milik merupakan hak yang terkuat diantara hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemberian hak milik dari hak guna bangunan diartikan sebagai peningkatan yang dilakukan dengan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan.⁴⁰

Pemberian hak milik dilakukan secara umum kepada warga negara Indonesia yang mempunyai tanah berstatus hak guna bangunan dan untuk digunakan sebagai rumah tinggal. Selain oleh pemegang hak guna bangunan yang tanahnya sudah tidak dibebani hak tanggungan, yang telah diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak guna bangunan atas persetujuan hak tanggungan.⁴¹

Badan Pertanahan Nasional melayani permohonan yang mengajukan hak atas tanah maka pemohon wajib membayar uang pemasukan sebesar Rp. 50.000. Biaya tersebut digunakan untuk mematikan hak guna bangunan sebesar Rp 25.000. Dan untuk biaya pendaftaran Rp. 25.000. Apabila hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, maka diperlukan izin dari pemegang hak pengelolaan. Jangka waktu yang diperlukan adalah 20 hari sejak permohonan pendaftaran ini diajukan.

Peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal pertama kali harus mengajukan permohonan di kantor pertanahan. Pemohon yang mengajukan pendaftaran tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. surat permohonan hak yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;

⁴⁰ Widiyanti. Skripsi, *Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*. Universitas Negeri Semarang. Semarang. 2006. hlm. 20.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 21.

2. surat kuasa, jika pemohonnya dikuasakan dan bermaterai cukup;
3. sertifikat hak atas tanah (hak guna bangunan, hak pakai yang luasnya 600 M² atau kurang);
4. identitas dari pemegang hak dan luasnya serta fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku;
5. surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau surat kepala desa dan kelurahan yang menyatakan tanah tersebut untuk rumah tinggal;
6. SPPT PBB tahun terakhir;
7. surat pernyataan dari pemohon bahwa yang bersangkutan akan mempunyai hak milik untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 M²;
8. membayar uang pemasukan kepada negara.

2.5 Pendaftaran Tanah

2.5.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Yang dimaksud rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran dalam bidang data fisik yaitu mengenai lokasi tanah, batas-batasnya, luas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis mengenai haknya yaitu, siapa pemegang haknya, hak apa, ada atau tidak adanya hak pihak lain. Dan terus-menerus artinya setiap ada pengurangan, perubahan, atau penambahan maka harus dilakukan pendaftaran ulang, yang akan membuat sertifikat tersebut mengalami perubahan.

Sebelum berlakunya UUPA pendaftaran tanah hanya ditujukan bagi tanah-tanah tertentu yang tunduk pada hukum barat, misalnya hak eigendom, hak erpacht, hak opstal. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *recht kadaster*. Adapun bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, misalnya tanah yasan, tanah gogolan tidak dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan atas tanah-tanah bekas hak adat dilakukan tidak semata-mata untuk memperoleh kepastian hukum, untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang dikenal dengan *fiscal kadaster*. Pendaftaran tanah untuk keperluan pajak tidak ditandai dengan bukti hak berupa sertipikat tanah, tetapi berupa pipil, girik, atau petok.⁴²

2.5.2 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau peraturan pemerintah ini. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali di atur dalam Pasal 13 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu:

1. pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik;
2. pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri;
3. dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksudkan pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik;
4. pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 12 ayat (1) UUPA, meliputi:

⁴² Andy Hartanto, *Op. Cit.*, hlm. 42.

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu/desa. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;
- b. pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) kepada kepala kantor pertanahan.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini dilakukan terhadap tanah-tanah yang sebelumnya sudah terdaftar. Pendaftaran ini dilakukan ketika pihak yang memiliki tanah tersebut ingin memindahkan haknya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya dapat didaftarkan dengan bukti Akta yang dibuat oleh PPAT. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 12 ayat (2), meliputi:

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

2.5.3 Pendaftaran Perubahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertipikat Hak Milik

Pendaftaran hak guna bangunan menjadi hak milik adalah pendaftaran perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik yang pemberian haknya diproses berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal kepada kantor pertanahan yang meliputi letak tanah dan bangunan yang akan dimohonkan menjadi hak milik.

Dalam pemeriksaan permohonan pendaftaran tanah, kantor pertanahan mengacu pada Pasal 3 Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 6 Tahun 1998 sebagai berikut:

- a. data yuridis dan data fisik yang di daftarkan oleh pemegang hak milik diperiksa dengan melihat sertipikat hak guna bangunan atas tanah yang bersangkutan. Untuk keperluan ini tidak perlu dilakukan pengukuran ulang, pemeriksaan tanah atau pemeriksaan lapangan lainnya, maupun dokumentasi dari instansi;
- b. penggunaan tanah untuk rumah tinggal diperiksa dengan melihat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menyebutkan untuk menggunakan bangunan tersebut. Dalam hal Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak pernah atau belum pernah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, maka diperlukan surat keterangan dari kepala desa atau kelurahan bahwa benar bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut digunakan sebagai rumah tinggal;
- c. identitas pemohon diperiksa dari KTP atau paspor yang bersangkutan.⁴³

Perubahan sertipikat hak guna bangunan menjadi hak milik memiliki tujuan guna memperjelas status kepemilikan atas tanah. Hal ini sangat bermanfaat bagi pemilik jika di kemudian hari terjadi pindah tangan kepemilikan ataupun terjadi sengketa. Status kepemilikan sertipikat hak milik adalah status kepemilikan paling kuat tanpa campur tangan atau kemungkinan dipunyai oleh pihak lain.⁴⁴

⁴³ Widiyanti, *Op. Cit.*, hlm. 24.

⁴⁴ <https://www.cermati.com/artikel/mengurus-status-hak-guna-bangunan-rumah-menjadi-hak-milik>

2.5.4 Proses Pendaftaran Tanah

Pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftar. Kegiatan pendaftaran inidapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendafrtan tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri. Karena pendaftaran tanah secara sistematis diprakarsai oleh pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh menteri. Dalam ketentuan Pasal 46 sampai dengan Pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 terdapat tahapan-tahapan pendaftaran tanah secara sistematis adalah sebagai berikut:

1. penetapan lokasi;
2. persiapan;
3. pembentukan panitia adjudikasi;
4. susunan, tugas dan wewenang panitia adjudikasi dan satgas;
5. penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematis;
6. penyuluhan;
7. pengumpulan data fisik;
8. pengumpulan dan penelitian data yuridis;
9. pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya
10. penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak;
11. pembukuan hak;
12. penerbitan sertipikat;
13. penyerahan hasil kegiatan.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Dalam ketentuan Pasal 73 sampai dengan Pasal 93 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 3 Tahun 1997 terdapat tahapan-tahapan pendaftaran tanah secara sporadik adalah sebagai berikut:

1. permohonan pendaftaran tanah secara sporadik;
2. pengukuran;
3. pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah;
4. pengumpulan data fisik dan data yuridis, dan pengesahannya
5. penegasan konversi dan pengakuan hak;
6. pembukuan hak;
7. penerbitan sertipikat



BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Perubahan status kepemilikan hak atas tanah dari sertipikat hak guna bangunan menjadi sertipikat hak milik ini memiliki tujuan guna memperjelas status hukum kepemilikan hak atas tanah. Hal ini sangat bermanfaat bagi pemilik jika di kemudian hari terjadi pindah tangan kepemilikan ataupun terjadi sengketa., cara mengubah hak guna bangunan menjadi hak milik sebetulnya bisa dilakukan sendiri dan tidak terlalu sulit. Beberapa kasus yang sering terjadi di kantor pertanahan yaitu penolakan pada tahap pendaftarannya yaitu penolakan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah yang dikarenakan kurangnya persyaratan administrasi yang dilampirkan oleh pemohon, sedangkan pihak pemohon didalam melakukan permohonan peningkatan hak atas tanahnya, sebenarnya tidak mengalami hambatan yang berarti, karena pihak pemohon didalam melakukan peningkatan atas haknya sebagian besar diwakili oleh pihak ketiga dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Pemohon yang tidak melanjutkan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanahnya, maka tanah tersebut akan tetap berstatus hak guna bangunan atau kembali menjadi status tanah negara apabila jangka waktunya telah berakhir, hal ini karena tanah hak guna bangunan yang diajukan oleh pemohon melekat pada tanah negara. Pernyataan diatas juga sesuai sebagaimana dalam rumusan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria tentang hapusnya hak guna bangunan yang menyebutkan bahwa salah satu hal yang menyebabkan hapusnya hak guna bangunan adalah jangka waktunya telah berakhir. Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Kantor Pertanahan juga memberikan penjelasan mengenai syarat-syarat serta proses dalam perubahan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik.

4.2 Saran

1. Kepada Badan Pertanahan Nasional seharusnya bisa memfasilitasi masyarakat yang ingin meningkatkan status sertipikat hak guna bangunan menjadi hak milik dengan baik dan cepat, sehingga kepastian hukum bagi pemilik hak guna bangunan jelas dan membuat masyarakat menjadi nyaman. Pihak BPN menerbitkan pedoman pelayanan mengenai peningkatan hak yang didalamnya berisi mengenai persyaratan-persyaratan didalam melakukan peningkatan hak atas tanah, biaya pelayanan, dan lamanya pengurusan peningkatan hak tersebut, didalam bentuk buku pedoman, selebaran pengumuman atau melalui media informasi lainnya. Agar dapat membantu masyarakat untuk lebih mudah melakukan perubahan status hak tanah. Pihak kantor pertanahan harus melakukan penyuluhan-penyuluhan kesetiap kecamatan untuk memberi pengetahuan kepada masyarakat akan pentingnya perubahan atau peningkatan hak atas tanah, dan selain itu juga agar masyarakat dapat mengerti prosedur dari proses peningkatan hak tersebut.
2. Kepada Pemohon sebaiknya menanyakan terlebih dahulu berkas-berkas yang harus diajukan untuk melakukan perubahan hak di kantor pertanahan. Bagi pemohon yang sertipikat hak guna bangunannya digunakan untuk jaminan hutang di Bank, sebaiknya pemohon terlebih dahulu meminta surat keterangan dari pihak Bank yang bersangkutan, dan bagi pemohon yang mengajukan permohonan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik sebaiknya meminta persetujuan dari pihak keluarga. Dikarenakan sering terjadi penolakan pada tahap pendaftarannya yaitu penolakan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah yang dikarenakan kurangnya persyaratan administrasi yang dilampirkan oleh pemohon.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Andy Hartono. 2014. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya.
- Arba Haji. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Clara J. Situmorang. Skripsi. *Analisis Pelaksanaan Status Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Untuk Rumah Tinggal Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sorolangun Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 6 Tahun 1998*. Jambi: Universitas Jambi.
- Dhedi Kusmanto. 2011. *Penolakan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Dan Akibat Hukumnya*. Semarang: Universitas Negeri Semarang.
- Dyah Octorina Susanti & A'an Efendi, 2014. *Penulisan Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Friska Permata Sari. 2010. Skripsi. *Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukorharjo*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- G Kartasapoetra. 1991. *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Jhonny Ibrahim 2008. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing.
- Peter Mahmud. 2016. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sahnan. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Pers.
- Siti Zumrokhatun & Darda Syahrizal. 2014. *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*. Jakarta: Dunia Cerdas.
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip Santoso. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Widiyanti. 2006. Skripsi. *Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang*. Semarang: Universitas Negeri Semarang.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah tertentu.

Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

C. JURNAL

Ilyas Ismail, *Kajian Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Terjadi Berdasarkan Hukum Adat*, Jurnal Ilmu Hukum, ISSN: 0854-5499, No. 56, April 2012.

D. INTERNET

<https://adityoariwibowo.wordpress.com/2014/06/03/sekilas-tentang-hak-milik/>
diakses pada tanggal 12 April 2018 pukul 23.01 WIB.

<http://www.bpn.go.id>
diakses pada tanggal 28 Juni 2018 pukul 06.44 WIB.

<https://www.cermati.com/artikel/mengurus-status-hak-guna-bangunan-rumah-menjadi-hak-milik>
diakses pada tanggal 14 April 2018 pukul 21.11 WIB.

<http://www.fibrianto.com/2015/05/meningkatkan-status-tanah-shgb-menjadi.html?m=1>
diakses pada tanggal 14 April 2018 pukul 22.09 WIB.

<http://www.jurnalhukum.com/hak-guna-bangunan/>
diakses pada tanggal 14 April 2018 pukul 14.50 WIB.