



**PROSES PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DARI
STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK
MILIK**

(Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

RISKI TIRTA MUTISARI ER SITUMORANG

Npm : 1516000251

Program Studi : Ilmu Hukum

Konsentrasi : Hukum Perdata

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2019**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

**PROSES PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DARI STATUS
HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK
(Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)**

Nama : Riski Tirta Mutisari Br Situmorang
NPM : 1516000251
Program studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING I



Dr. Onny Medaline, SH, M.Kn.

DOSEN PEMBIMBING II



Gloria Gita Putri Ginting, SH, M.Kn.

**DIKETAHUI/DISETUJUI OLEH:
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**



Dr. Onny Medaline, SH, M.Kn.

**DIKETAHUI OLEH ·
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI

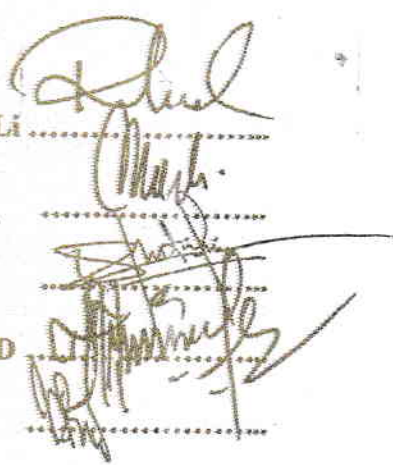
**PROSES PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DARI STATUS
HAK GUNA BANGUNAN MENJADI IIAK MILIK
(Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)**

Nama : Riski Tirta Matisari Br Situmorang
NPM : 1516000251
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI

Pada hari/Tanggal : Rabu, 11 September 2019
Tempat : Ruang Judicium/Ujian Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
Jam : 12:00 WIB
Dengan Tingkat Judicium : (B)

PANITIA UJIAN/TIM PENGUJI

Ketua : Abdul Rahman Maulana Siregar, S.H., M.HLi
Anggota I : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn
Anggota II : Gloria Gita Putri Ginting, S.H., M.Kn
Anggota III : Tamaulina Br Sembiring, S.H., M.Hum., Ph.D
Anggota IV : H. Muchtar, S.H., SpN., M.H


DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum

Telah Diperiksa oleh LPMU
dengan Plagiarisme... 59 %

FM-BPAA-2012-041

Hal : Permohonan Meja Hijau



Medan, 09 Agustus 2019
Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
Fakultas SOSIAL SAINS
UNPAB Medan
Di -
Tempat



Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RISKI TIRTA MUTISARI BR SITUMORANG
Tempat/Tgl. Lahir : KABANJAHE / 26 JUNI 1992
Nama Orang Tua : ALM.MUNAS DAME SITUMORANG
N. P. M : 1516000251
Fakultas : SOSIAL SAINS
Program Studi : Ilmu Hukum
No. HP : 085270971945
Alamat : JL. VETERAN NO 114

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Proses Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo), Selanjutnya saya menyatakan :

- Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
- Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indek prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
- Telah tercap keterangan bebas pustaka
- Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
- Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
- Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
- Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
- Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangani dosen pembimbing, prodi dan dekan
- Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
- Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
- Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
- Bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan perincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	500,000	
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,500,000	
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp.	100,000	
4. [221] Bebas LAB	: Rp.	0	
Total Biaya	: Rp.	2.000.000	2.100.000
5. UKT.			
	Rp	3.125.000	+ Komprehensif Rp. 100.000
		5.225.000	Ukuran Toga : S

10/AGUSTUS
2019
Jfm



Hormat saya

Rumet

RISKI TIRTA MUTISARI BR SITUMORANG
1516000251

Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila ;
 - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
 - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (astri) - Mhs.ybs.



Plagiarism Detector v. 1092 - Originality Report:

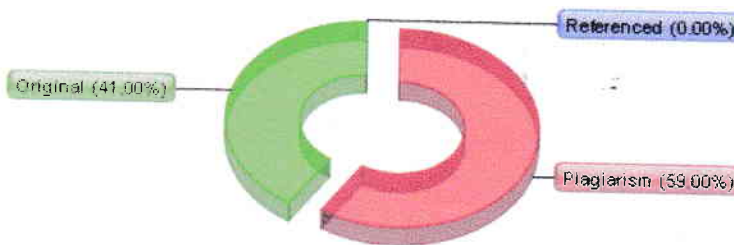
Analyzed document: 05/08/2019 09:45:55

"RISKI TIRTA MUTISARI BR SITUMORANG_1516000251_ILMU HUKUM.docx"

Licensed to: Universitas Pembangunan Panca Budi_License4



Relation chart:



Distribution graph:

Comparison Preset: Rewrite. Detected language: Indonesian

Top sources of plagiarism:

% 843	wrds: 72708	https://rizaalmanfaluthi.com/2012/12/11/biaya-peningkatan-status-hak-guna-bangunan-menjadi...
% 103	wrds: 9120	http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/17029/Chapter%201.pdf?sequence=4&am...
% 96	wrds: 8787	http://eprints.undip.ac.id/15949/1/Wienar_Mukti_Asih.pdf

Show other Sources:]

Processed resources details:

246 - Ok / 27 - Failed

Show other Sources:]

Important notes:

Wikipedia:	Google Books:	Ghostwriting services:	Anti-cheating:
Wiki Detected!	[not detected]	[not detected]	[not detected]



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI FAKULTAS SOSIAL SAINS

Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MANAJEMEN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI AKUNTANSI	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN	(TERAKREDITASI)

PERMOHONAN MENGAJUKAN JUDUL SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :


Nama Lengkap	: RISKI TIRTA MUTISARI BR SITUMORANG
Tempat/Tgl. Lahir	: Kabanjahe / 26 Juni 1992
Nomor Pokok Mahasiswa	: 1516000251
Program Studi	: Ilmu Hukum
Konsentrasi	: Perdata
Jumlah Kredit yang telah dicapai	: 128 SKS, IPK 3.23

Dengan ini mengajukan judul skripsi sesuai dengan bidang ilmu, dengan judul:

No.	Judul SKRIPSI	Persetujuan
1.	Tinjauan Yuridis Dalam Proses Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)	<input type="checkbox"/>
2.	Proses Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)	<input checked="" type="checkbox"/>
3.	Analisis Penelitian Dalam Proses Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)	<input type="checkbox"/>

Judul yang disetujui oleh Kepala Program Studi diberikan tanda


 (Ir. Bhakti Alamsyah, M.T., Ph.D.)

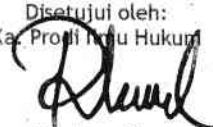
Medan, 04 September 2018
 Pemohon,

 (Riski Tirta Mutisari Br Situmorang)

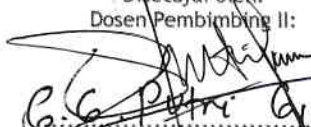
Nomor :
 Tanggal :
 Disahkan oleh :
 Dekan

 (Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.)

Tanggal : 4 September 2018
 Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing I :

 (Dr. Onny Medaline, SH, MKn)

Tanggal :
 Disetujui oleh :
 Ka. Prodi Ilmu Hukum

 (Abdul Rahman Maulana Siregar, SH., M.HLi)

Tanggal : 04 SEPTEMBER 1980
 Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing II :

 (G. S. Putri Ginting, SH, MKn)

No. Dokumen: FM-LPPM-08-01

Revisi: 02

Tgl. Eff: 20 Des 2015



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 website :
www.pancabudi.ac.id email : unpab@pancabudi.ac.id Medan –
Indonesia

PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Lengkap : Riski Tirta Mutisari Br Situmorang
Tempat/Tgl. Lahir : Kabanjahe, 26 Juni 1992
Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000251
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata
Jumlah Kredit yang telah dicapai : 140 SKS, IPK 3,30

Mengajukan permohonan untuk membuat Skripsi dengan judul :
Proses Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak
Milik (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)

Dengan Kerangka isi dan Outline terlampir.

Medan, 4 Februari 2019
Pemohon

(Riski Tirta Mutisari Br Situmorang)

<p>CATATAN : Diterima Tgl. 04 Februari 2019</p> <p>Persetujuan Dekan</p> <p>Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum</p>	<p>Diketahui bahwa : TIDAK ADA JUDUL DAN ISI SKRIPSI YANG SAMA Nomor : 455/HK.PDT/FSSH2019 Tanggal : 02 Maret 2019 Ketua Program Studi Ilmu Hukum,</p> <p>Abdul Rahman Maulana Siregar, S.H., M.H.Li</p>
<p>Pembimbing I :</p> <p>Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn</p>	<p>Pembimbing II :</p> <p>Gloria Gita Putri Ginting, SH., M.Kn</p>



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

FAKULTAS SOSIAL SAINS

Status Terakreditasi Nomor : 091/BAN-PT/Ak-XV/S/II/2013, Tanggal 21 Februari 2013
Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 PO BOX 1099 Telp. 061 30106063 Medan 20122

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
Fakultas : Sosial Sains
Dosen Pembimbing I : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn
Nama Mahasiswa : Riski Tirta Mutisari Br Situmorang
Program Studi : Ilmu Hukum
NPM : 1516000251
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S.1)
Judul Skripsi : PROSES PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DARI STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)

No.	Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf
1.	04 - 09 - 2018	Pengajuan judul	
2.	04 - 02 - 2019	Pengesahan judul dan outline skripsi	
3.	10 - 05 - 2019	Pengajuan proposal skripsi untuk di koreksi	
4.	17 - 05 - 2019	Perbaikan hasil proposal skripsi untuk di koreksi	
5.	25 - 05 - 2019	Acc proposal skripsi untuk di seminarkan	
6.	28 - 05 - 2019	Pelaksanaan seminar proposal skripsi	
7.	12 - 07 - 2019	Pengajuan skripsi lengkap untuk di koreksi	
8.	23 - 08 - 2019	Perbaikan hasil skripsi lengkap untuk di koreksi	
9.	29 - 08 - 2019	ACC untuk ujian meja hijau dan dapat diperbanyak	

Medan, 26 Juli 2019

Diketahui/Disetujui Oleh
Dekan



Dr. Surya Nita, SH., M.Hum.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

FAKULTAS SOSIAL SAINS

Status Terakreditasi Nomor : 091/BAN-PT/Ak-XV/S/II/2013, Tanggal 21 Februari 2013
Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 PO BOX 1099 Telp. 061 30106063 Medan 20122

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
Fakultas : Sosial Sains
Dosen Pembimbing II : Gloria Gita Putri Ginting, S.H., M.Kn
Nama Mahasiswa : Riski Tirta Mutisari Br Situmorang
Program Studi : Ilmu Hukum
NPM : 1516000251
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S.1)
Judul Skripsi : PROSES PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DARI STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)

No.	Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf
1.	04 - 09 - 2018	Pengajuan judul	
2.	04 - 02 - 2019	Pengesahan judul dan outline skripsi	
3.	10 - 05 - 2019	Pengajuan proposal skripsi untuk di koreksi	
4.	13 - 05 - 2019	Perbaikan hasil proposal skripsi untuk di koreksi	
5.	23 - 05 - 2019	Acc proposal skripsi dilanjutkan ke Pembimbing I	
6.	28 - 05 - 2019	Pelaksanaan seminar proposal skripsi	
7.	08 - 07 - 2019	Pengajuan skripsi lengkap untuk di koreksi	
8.	19 - 08 - 2019	Perbaikan hasil skripsi lengkap untuk di koreksi	
9.	26 - 08 - 2019	ACC skripsi lengkap dan dilanjutkan untuk di koreksi oleh Pembimbing I	

Medan, 26 Juli 2019

Diketahui/Disetujui Oleh
Dekan



Dr. Surya Nita, SH., M.Hum.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : RISKI TIRTA MUTISARI BR SITUMORANG
NPM : 1516000251
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Proses Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat).
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalihkan media/memformatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia memberikan konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, 30 Juli 2019



RISKI TIRTA MUTISARI BR SITUMORANG



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARO
Jln. Letjend. Djamin Ginting's No. 17 Telp. 21064
K A B A N J A H E

Kabanjahe, 04 Juli 2019

Nomor : 656/4-12.06/VII/2019
Tempiran : -
Judul : Research/Penelitian

Kepada Yth. :
Prodi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi

Medan

Sehubungan dengan surat Ka.Prodi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Nomor : 5277/17/FSSH/2018-2019 tanggal 26 Juni 2019, perihal tersebut diatas yang pada pokoknya memohonkan ijin riset/penelitian dalam rangka penyusunan skripsi, atas nama :

Nama : Riski Tirta Mutisari Br Situmorang
No Pokok Mahasiswa : 1516000251
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Sosial Sains

Dengan ini disampaikan bahwa yang bersangkutan kami berikan ijin telah melaksanakan riset/penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo untuk melaksanakan tugas akhir penyusunan skripsi dengan judul "Proses Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)."

Demikian disampaikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Karo



ABSTRAK

PROSES PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DARI STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)

Riski Tirta Mutisari Br Situmorang. *

Dr. Onny Medaline, SH, M.Kn. **

Gloria Gita Putri Ginting, SH, M.Kn.**

Peningkatan kebutuhan masyarakat menjadi penyebab para pemegang HGB meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi Hak Milik khususnya tanah yang dijadikan rumah tempat tinggal. Pola pikir masyarakat dapat dipengaruhi karena peningkatan kebutuhan masyarakat yang terdesak apalagi untuk rumah tinggal dimana pemegangnya masih berdiri diatas tanah yang berstatus HGB. Sehingga masyarakat yang memiliki HGB memilih meningkatkan status hak atas tanah yang mereka tempati dengan mengajukan permohonan dimana pemegang HGB telah memenuhi kriteria yang dibutuhkan untuk melakukan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Rumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan, adalah Apakah faktor yang mendorong masyarakat untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo?. Bagaimana proses pelaksanaan peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo?. Apakah akibat hukum yang timbul jika Hak Guna Bangunan telah berakhir jangka waktunya?

Metode penelitian ini menggunakan sifat penelitian deskriptif, dengan tipe penelitian kualitatif, jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yuridis empiris yaitu menelusuri tentang peningkatan hak kepemilikan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang dimulai dari proses pengajuan hak kepemilikan kepada Kantor Pertanahan serta syarat yang disiapkan untuk memenuhi persyaratan pengajuan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan didukung dengan hasil wawancara beberapa staff Kantor Pertanahan di Kabupaten Karo. Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data lapangan (field research).

Adapun dalam penerbitan sertipikat baru agar ditingkatkannya pelayanan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Karo agar semakin meningkat masyarakat adat untuk meningkatkan hak atas tanah mereka menjadi Hak Milik. Kepada Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Karo agar melaksanakan prosedur sesuai aturan dan tidak ada nepotisme yang dilakukan oleh Pegawai kantor pertanahan Kabupaten Karo. Kepada Masyarakat agar mau membaca perundang-undangan yang berlaku guna meningkat mutu masyarakat yang sadar Hukum

Kata Kunci: Proses, Peningkatan, HGU, BPN, Kabupaten Karo

* Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB Medan.

** Dosen Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB, Dosen Pembimbing I & Dosen Pembimbing II.

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Keaslian Penelitian	9
F. Tinjauan Pustaka	11
G. Metode Penelitian	25
H. Sistematika Penulisan	28
BAB II FAKTOR YANG MENDORONG MASYARAKAT UNTUK MENINGKATKAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KARO	30
A. Faktor Penyebab Perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik	30

	B. Faktor Pendorong Peningkatan Hak Guna Bangunan	34
	C. Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Status Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik	36
BAB III	PROSES PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS HAK ATAS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KARO	44
	A. Dasar Hukum Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik	44
	B. Persyaratan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik	45
	C. Prosedur Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik	46
BAB IV	AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL JIKA HAK GUNA BANGUNAN TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA	51
	A. Akibat Hukum Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik	51
	B. Hapusnya Hak Guna Bangunan Karena Jangka Waktu Berakhir	54

BAB V	PENUTUP	58
	A. Kesimpulan	58
	B. Saran	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia untuk kelangsungan hidupnya, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial serta sebagai makhluk ciptaan Tuhan yang senantiasa melakukan hubungan-hubungan dengan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya.

Tanah adalah sumber daya alam terpenting saat ini, dimana hampir setiap kegiatan manusia berkaitan dengan tanah, baik untuk tempat permukiman maupun tempat mencari nafkah. Kenyataannya saat ini, tidak sedikit pemilik tanah yang belum memiliki sertipikat tanah sebagai bukti hak milik atas tanah yang dimilikinya. Apabila tanah sudah mereka dapatkan, manusia akan mempertahankan tanah tersebut sebagai kekayaan turun temurun. UUD Tahun 1945 Pasal 33 ayat (2) dan (3) menjabarkan Peran Negara sangat penting atas cabang-cabang produksi dan negara menguasai hajat orang banyak dan juga tentang tanah, bumi, air dan kekayaan alam dan segala yang terkandung di dalamnya dikuasa oleh Negara dengan tujuan memanfaatkannya sebanyak-banyaknya demi kemakmuran rakyat. Arti dari kandungan pasal tersebut secara garis besar yaitu negara menguasai air, bumi serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan berhak menggunakan

sebesar-besarnya dengan tujuan kemakmuran rakyat. Semakin lama lahan kosong menjadi semakin berkurang jumlahnya, hal ini dikarenakan permintaan manusia terhadap tanah selalu bertambah, sehingga tidak heran nilai jual tanah meningkat tinggi. Permasalahan timbul karena ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah, maka dari itu peraturan mengenai penguasaan dan penggunaan tanah yang dengan singkat dapat disebutkan hukum tanah seharusnya terdiri dari ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan perkembangan-perkembangan yang telah disebutkan diatas.

Sandang, pangan dan papan merupakan kebutuhan dasar manusia. Kebutuhan papan dalam hal ini diartikan sebagai kebutuhan manusia akan tempat tinggal dimana pada umumnya dalam bentuk rumah walaupun sekarang ini terdapat bentuk lain yang bisa dijadikan sebagai tempat tinggal seperti apartemen, kondominium, rumah susun dan banyak bentuk lainnya tetapi dengan konsep yang sama yaitu tempat tinggal.

Apabila dilihat dari segi hukum, maka rumah dapat dijadikan sebagai tempat kedudukan alat domisili bagi setiap orang ketika melakukan hak dan kewajibannya di dalam hukum. Namun, realita yang dilihat sekarang ini mempunyai rumah yang layak terutama di daerah padat penduduk tidak mudah bagi kebanyakan orang apalagi dengan nilai rumah dan tanah yang tinggi.

Bagi golongan ekonomi kebawah sulit untuk memperoleh sebidang tanah untuk sekedar tempat tinggal atau dijadikan sumber hidup. Apalagi yang sangat rentan kehilangan hak menguasai tanah akibat faktor-faktor tertentu tetapi dilihat dari sisi lain,

ada sekelompok orang yang bisa dengan mudahnya menguasai dan memiliki tanah dengan jumlah yang banyak. Melihat ini sungguh merasa ironis karena tidak sedikit tanah yang dikuasai sekelompok orang ini tidak dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya bahkan sebagian tanah tersebut dibiarkan begitu saja tanpa ada aktifitas di atasnya.

Pada umumnya perumahan massal dibangun di atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB). Melihat dari pentingnya kebutuhan rumah yang juga termasuk dalam penguatan status hak atas tanah dimana rumah berdiri. Atas dasar kebutuhan tempat tinggal ini, hingga tanah tempatnya berdiri lebih bermakna jika berstatus Hak Milik, mengingat tanah hak milik merupakan tanah yang haknya terpenuh dan terkuat serta dapat dimiliki seseorang dan juga tanah hak ini juga menjadi induk dari hak atas tanah lainnya. Menyadari dengan semakin meningkatnya penambahan penduduk, memberikan pengaruh terhadap kebutuhan akan perumahan, apalagi masyarakat yang ada dipertanian yang semakin lama jumlah penduduknya semakin banyak, sedangkan untuk membangun rumah tersebut tidak semua masyarakat dapat melakukannya. Maka salah satu solusi yang terbaik bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan dana terbatas adalah dengan disediakannya perumahan sederhana, yang saat ini sedang dikembangkan baik oleh pihak pemerintah ataupun pihak swasta.

Untuk mendapatkan sebuah rumah hunian yang kuat secara hukum tanah yang melekat pada bangunan harus bersertipikat Hak Milik, hal ini sesuai dengan rumusan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan Hak Milik adalah hak

turun-menurun, terkuat dan terpenuh. Akan tetapi dalam kenyataannya tanah yang melekat dengan bangunan berstatus bukan Hak Milik, sehingga status hukumnya dirasa belum kuat. Selain itu masyarakat juga belum merasakan kenyamanan untuk menempati sebuah perumahan dengan status bukan Hak Milik karena adanya jangka waktu yang terbatas dan biaya tambahan untuk memperpanjangnya.¹

Hak Guna Bangunan (HGB) lebih rendah kekuatannya dibanding dengan Hak Milik. HGB sendiri memiliki keterbatasan dalam jangka waktu yang pada saat jatuh tempo akan berakhir. Jangka waktu HGB sekitar 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 (dua puluh) tahun dan ini tertuang dalam UUPA Pasal 35 ayat (1) dan (2) sehingga pemegang HGB harus memperpanjang jangka waktunya. Hal ini tidak efisien dikarenakan panjang dan lamanya proses pengurusan yang panjang dan biaya yang besar jika dibandingkan dengan hak milik yang memiliki sifat turun temurun, terpenuh, kuat dan juga miliki landasan hukum yang lebih tinggi dibandingkan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) hingga pemegangnya tidak memerlukan perpanjangan hak atas tanah.

Perubahan status dari tanah yang bukan hak milik menjadi tanah hak milik, ini sesuai dengan peraturan yang berlaku agar rumah yang ditempati menjadi kuat status hukumnya dibandingkan hak atas tanah lainnya. Pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh para pemegang hak terlebih dahulu harus menyelesaikan berbagai administrasi

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002. Hal.32.

dan prosedur yang akan digunakan dalam pengurusan hak tersebut. Proses pengurusan peningkatan HGB menjadi Hak Milik tidak terlepas dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga Badan Pertanahan Nasional yang proses peningkatannya sapat dijalankan oleh BPN yang berwenang mengeluarkan sertipikat Hak Milik.

Peningkatan kebutuhan masyarakat menjadi penyebab para pemegang HGB meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi Hak Milik khususnya tanah yang dijadikan rumah tempat tinggal. Pola pikir masyarakat dapat dipengaruhi karena peningkatan kebutuhan masyarakat yang terdesak apalagi untuk rumah tinggal dimana pemegangnya masih berdiri diatas tanah yang berstatus HGB. Sehingga masyarakat yang memiliki HGB memilih meningkatkan status hak atas tanah yang mereka tempati dengan mengajukan permohonan dimana pemegang HGB telah memenuhi kriteria yang dibutuhkan untuk melakukan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik,

Didalam pelaksanaan peningkatan hak atas tanah seringkali terdapat hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak Kantor Pertanahan dengan pihak yang akan mengajukan peningkatan hak atas tanah. Hambatan dalam implementasi yang dihadapi oleh masyarakat yaitu:

- a. Masih terdapatnya penyimpangan tentang pemberian harga tanah yang telah ditetapkan, dan tanah-tanah tersebut harganya masih rendah atau tidak mahal.

- b. Kurangnya sosialisasi antara tugas pelayanan dari Kantor Pertanahan Nasional dengan masyarakat.
- c. Kurang aktifnya pemohon dalam melengkapi syarat-syarat yang diperlukan dalam proses peningkatan hak tanahnya.

Meningkatkan kesejahteraan masyarakat sangatlah penting, ini juga berlaku untuk pemegang HGB dimana pemerintah telah mengeluarkan peraturan khusus untuk HGB ialah Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal dimana peraturan ini menjabarkan HGB atas rumah tempat tinggal yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) yang luasnya tidak melebihi 600 m² atau 600 m². Permohonan pengajuan untuk penghapusan HGB oleh yang bersangkutan untuk memperoleh status baru yaitu hak milik dengan melakukan permohonan kepada pemegang hak milik sebelumnya.

Penulis melakukan penelitian dengan menggunakan peraturan tersebut, dimana peraturan itu menjadi pedoman disamping peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti terutama mengenai prose peningkatan HGB atas tanah rumah tinggal menjadi Hak Milik dimana peranan Badan Pertanahan Nasional memiliki peran penting dalam proses peningkatan HGB menjadi Hak Milik tersebut.²

²Bernas, *Permohonan Konversi Tanah Hak Guna Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 2002, Hal 43.

Kantor Pertanahan Kabupaten Karo merupakan unsur pelaksana Pemerintahan Kabupaten Karo dalam bidang Pertanahan yang dipimpin oleh seorang kepala kantor yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Daerah melalui Sekretaris Daerah yang melaksanakan sebagian urusan rumah tangga daerah dalam bidang pertanahan dan melaksanakan tugas pembantuan sesuai dengan bidang tugasnya. Adapun Kabupaten Karo terdiri atas 263 Desa dan 17 Kecamatan.

Maka berdasarkan uraian latar belakang diatas di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“Proses Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan gambaran latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah faktor yang mendorong masyarakat untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo?
2. Bagaimana proses pelaksanaan peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo?

3. Apakah akibat hukum yang timbul jika Hak Guna Bangunan telah berakhir jangka waktunya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan juga masalah yang dikemukakan di atas, tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui faktor yang mendorong masyarakat untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
2. Untuk mengetahui proses pelaksanaan peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo.
3. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul jika Hak Guna Bangunan telah berakhir jangka waktunya.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian ini di harapkan menjadi suatu yang bermanfaat sebagai sumbangsih dalam perkembangan ilmu hukum, khususnya perkembangan hukum Agraria.

3. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu gambaran mengenai proses pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dimana juga diharapkan berguna bagi masyarakat yang ingin meningkatkan status hak atas tanah rumah tinggalnya.

E. Keaslian Penelitian

Dari penelitian pada perpustakaan, khususnya pada lingkungan perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi, masih belum tersedia penelitian yang membahas dan mengambil objek penelitian yang menyangkut masalah: “Proses Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karo)”. Adapun judul yang memiliki unsur sejenis dengan pokok pembahasan pada penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Imelda Intan Putri Siregar, Nomor Induk Mahasiswa 12600229, dengan judul: “Tinjauan Yuridis Tentang Pengalihan Hak Guna Bangunan Atas

Rumah di bawah Tangan Untuk Menjadi Hak Milik”, dengan perumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana upaya yang harus dilakukan dalam pengalihan peningkatan Hak Guna Bangunan atas rumah dibawah tangan menjadi Hak Milik?
 - b. Bagaimanakah upaya hukum yang dilakukan apabila tidak dapat pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik ?
2. Tommy Surya Atmaja, Nomor Induk Mahasiswa A11110062, dengan judul: “Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Kepemilikan Rumah Pada Perumnas 1 Di Kota Pontianak”, dengan perumusan masalah sebagai berikut :
- a. Hambatan-hambatan Apa Sajakah Yang Timbul Dalam Proses Pemberian Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Peningkatan Hak Guna Bangunan Pada Perumnas 1 Di Kota Pontianak?
3. Herry Syahputra, Nomor Induk Mahasiswa 087011008, dengan judul : Proses Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Pada Perumahan Nasional Martubung Medan, dengan perumusan masalah sebagai berikut :
- a. Bagaimana proses pelaksanaan peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumnas Martubung Medan?
 - b. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga peranan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan peningkatan status hak atas

tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik di Perumnas Martubung ?

- c. Apa saja yang menjadi hambatan bagi terlaksananya peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kota Medan khususnya di Perumnas Martubung ?

F. Tinjauan Pustaka

1. Hak Guna Bangunan

UUPA Pasal 34 ayat (1) telah mendefinisikan HGB merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang kembali paling lama 20 (dua puluh) tahun. Jenis tanah yang dapat diberikan HGB ialah tanah hak milik negara, tanah pengelolaan dan tanah hak milik. Pemberian HGB didasari oleh kepastian hukum atas jangka waktu pemberian. Pemberian perpanjangan jangka waktu jika HGB telah berakhir maka HGB yang ada diatas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbaharui berdasarkan permintaan pemegang haknya. Maka dari itu, perpanjangan HGB ini berhubungan dengan kewajiban HGB atas pemberian atas tanah bangunan tersebut. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik

Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 30 mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.³

Pemegang HGB atas tanah dapat memperpanjang atau memperbaharui status hak atas tanahnya jika persyaratan telah terpenuhi yaitu sebagai berikut:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik, sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yaitu WNI dan Badan Hukum Indonesia.
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan.

HGB yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui yang didasari oleh permohonan pemegang HGB dimana telah ada persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Permohonan atas jangka waktu atau perbaharuan HGB diajukan paling lama 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya masa HGB tersebut dan akan dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan. HGB yang berdiri atas tanah hak milik diberikan jangka waktu penggunaan paling lama 30 (tiga puluh) tahun. HGB yang berdiri di atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang

³Rifki, dkk. *Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Guna Bangunan Atas Ruko Di Pasar Rejomertani Temanggung*, Varia Justicia, Vol.12 No.1, Oktober 2016.

namun dapat diperbaharui berdasarkan kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang Hak Milik yang tertuang dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan ataupun peningkatan Hak Guna Bangunan yang diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum masa berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut berakhir. Dan untuk selanjutnya perpanjangan ataupun peningkatan Hak Guna Bangunan tersebut dicatat atau diarsipkan dalam buku tanah atau ruang arsip buku tanah pada kantor pertanahan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik itu diberikan untuk jangka waktu paling lama yaitu 30 (tiga puluh) tahun dan juga Hak Guna Bangunan yang diatas tanahnya itu Hak Milik tidak dapat diperpanjang. Tetapi Hak Guna Bangunan tersebut dapat diperbaharui ataupun ditingkatkan atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik dengan suatu ikatan yaitu ikatan akta yang diperbuat oleh pejabat pembuat akta tanah atau yang disebut PPAT.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 21 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah telah mejabarkan tanah yang dapat menjadi objek HGB yaitu:

- a. Tanah Negara

- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik

HGB dapat terjadi apabila objeknya dalam keadaan sebagai berikut:

- a. Terdapat keputusan pemeberian hak oleh menteri atau perjabat yang berwenang dimana HGB yang berdiri di atas tanah negara sesuai yang diatur dalam Peraturan pemerintah.
- b. HGB yang ada diatas tahah Hak Pengelolaan terjadi apabila keputusan pemberian oleh menteri atau pejabat yang berwenang yang ditujuk sebagai pemegang hak pengelolaan.
- c. HGB yang berada diatas tanah hak milik terjadi atas perjanjian antara hak milik dengan penerima hak yang tertuang dalam perjanjian yang ada dalam akta yang dibuat oleh PPAT.⁴

Boedi Harsono berpendapat bahwa tanah yang diberikan di atas hak milik antara lain:

- a. HGB atas tanah Hak Milik terjadi karena pemberian dari pemegang Hak Milik dengan perjanjian yang tertuang dalam akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- b. Pemberian HGB ini wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002, hal.17.

- c. HGB atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan.
- d. HGB diatas tanah hak milik diberikan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- e. Pemegang HGB membuat kesepakatan dengan pemegang Hak Milik dimana kesepakatan itu dapat dirubah dengan memberi HGB yang baru yang dibuat oleh PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan.⁵

Pemegang HGB yang ada di Indonesia terdiri dari Warga Negara Indonesia serta Badan Hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁶

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 32 juga mengatur tentang pemilik hak mendapatkan hak sebagai berikut:

- a. Menguasai dan mempergunakan tanah semalam waktu yang telah ditentukan.
- b. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau keperluan usaha
- c. Mengalihkan HGB tersebut kepada pihak lain dengan perjanjian yang sah
- d. Membebani dengan hak tanggungan (*beslag*) dan
- e. HGB ini dapat dijadikan jaminan hutang yaitu dengan dibebani hak tanggungan sesuai aturan hukum yang berlaku.

⁵*Ibid*, hal. 18.

⁶*Ibid*, Hal 18.

Penjabaran di atas juga telah menjelaskan adanya hak tanggungan dimana hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah dengan atau tidak dengan benda-benda lain yang ada di atasnya sesuai dengan yang tertuang dalam UUHT (Undang-undang Hak Tanggungan) yang dapat digunakan untuk pelunasan hutang terhadap kreditur yang masih terkait ataupun untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Hak Tanggungan dinyatakan hapus, maka HGB juga terhapuskan. Pembebanan hak tanggungan ini telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dijabarkan sebagai berikut:

- a. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada kantor pertanahan setempat untuk dilakukan pencatatan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak tanggungannya.
- b. Akta tanah yang diperbuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai perjanjian.
- c. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁷

Peralihan ini bisa dengan cara pewarisan diaman dibuktikan dengan adanya

⁷Siahaan, Marihot, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, Hal 141.

surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat berwenang diserlah pajabat berwenang disertakan surat kematian pemegang HGB sebelumnya. HGB juga dapat dialihkan kepada pihak lain yang lebih memenuhi syarat sebagai pemegang HGU.⁸

Peralihan HGB dapat terjadi dikarenakan adanya perbuatan hukum tertentu seperti berupa:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Penyertaan dalam modal perusahaan (inbrenng), harus dibuktikan dengansuatu akta yang dibuat oleh PPAT.
- e. Lelang, yang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.⁹

Peralihan HGB wajib didaftarkan Kantor Pertanahan wilayah setempat untuk dicantumkan ke dalam tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemegang Hak Guna Bangunan sebelumnya kepada pihak yang menjadi penerima Hak Guna Bangunan yang baru.

Dalam peralihan Hak Guna Bangunan ada ketentuan khusus yaitu

⁸*Ibid.*

⁹*Ibid*, Hal 143.

ketentuan mengenai peralihan Hak Guna Bangunan yang ada diatas tanah hak pengelolaan, peralihannya dilakukan dengan adanya persetujuan yang telah disepakai pemegang hak pengelolaan. Maka dari itu, peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak Milik juga harus ada persetujuan yang disepakati dengan pemegang hak milik.

HGB terhapuskan sesuai dengan yang ditentukan dalam UUPA Pasal 40 antara lain sebagai berikut:

- a. Jangka waktunya telah selesai atau telah berakhir sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan dalam perjanjian.
- b. Pemberiannya atau perpanjangannya dibatalkan oleh pejabat yang berwenang atau PPAT Pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum berakhirnya jangka waktu dengan alasan:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang HGB;
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; dan
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan;

- d. Dicabut haknya berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya
- e. Tanahnya ditinggalkan atau diterlantarkan;
- f. Tanahnya telah musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA.

Adapun Konsekuensi bagi bekas pemegang HGB atas HGB tersebut sebagaimana diatur pada Peraturan Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 37 dan Pasal 38, sebagai berikut:

- a. Jika HGB atas tanah milik negara terhapus dan tidak diperpanjang maupun diperbaharui kembali, maka bekas pemegang HGB wajib membongkar bangunan dan benda-benda diatasnya dan menyerahkan kembali tanahnya kepada dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun yang dihitung mulai dari terhapusnya HGB.
- b. Jika ada bangunan dan benda-benda yang berdiri di atas tanah tersebut masih diperlukan maka bekas pemegang HGB akan diberikan ganti rugi dimana bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dan disesuaikan dengan keputusan presiden.
- c. Pembongkaran bangunan dan benda-benda yang berdiri di atas tanah tersebut dilaksanakan berdasarkan biaya bekas pemegang HGB terkait.

- d. Apabila bekas pemegang HGB lalai dalam memenuhi kewajibannya maka bangunan beserta benda-benda yang berdiri di atas tanah tersebut akan dibongkar oleh pemerintah dimana biaya pembongkaran tersebut ditanggung atau dibebankan oleh bekas pemegang HGB.

Apabila HGB atas tanah pengelolaan atau tanah hak milik terhapus maka bekas berkas pemegang HGB harus diserahkan kepada pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik serta wajib memenuhi ketentuan yang sudah disepakati. Kewajiban pemegang HGB dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 adalah sebagai berikut:

- a. Membayarkan uang pemasukan dimana jumlah dan cara pembayarannya sudah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan persyaratan seperti yang sudah diperjanjikan dalam pemberiannya.
- c. Pemegang hak wajib memelihara objek HGB dengan sebaik-baiknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik setelah terhapusnya HGB terkait.
- e. Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

2. Hak Milik

UUPA Pasal 20 ayat (1) memberikan pengertian mengenai hak milik ialah hak turun temurun yang merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah sesuai dengan ketentuan. Hak milik dapat dialihkan atau beralaih kepada pihak lainnya. Menurut Suandra I, dilihat dari UUPA Pasal 22 Hak Milik atas tanah dapat terjadi dikarenakan sebagai berikut:

- a. Hak Milik atas tanah terjadi berdasarkan hukum adat.

Hak Milik atas tanah yang terjadi dengan jalan pembukaan tanah atau pembukaan hutan.

- b. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak milik yang terjadi karena adanya penetapan pemerintah yang pada awalnya itu dikuasai oleh pemerintah dengan yang sebelumnya itu mengajukan permohonan dan yang memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional.

- c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan perundang-undangan.

Dimana Hak Milik dalam hal ini bisa terjadi karena adanya peraturan tentang tanah yang setelah UUPA semua hak atas tanah harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur oleh UUPA.¹⁰

¹⁰Suandra I Wayan, *Hukum Pertanahan Indonesia*, PT.Rineka Cipta, Jakarta, 1994, Hal 164

Dalam hal pemindahan Hak Milik UUPA Pasal 26 merumuskan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian yang berasal dari wasiat, pemberian yang berasal dari adat dan perbuatan-perbuatan lainnya dengan maksud untuk pemindahan Hak Milik beserta pengawasan yang diatur dalam peraturan pemerintah.
- b. Setiap jual beli, penukaran, pemberian yang berasal dari wasiat, dan perbuatan lain dengan maksud untuk langsung atau secara tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing kepada Warga Negara Indonesia, atau kepada suatu dana hukum kecuali telah ditetapkan oleh pemerintah dalam Pasal 21 ayat (2) ialah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap langsung dan semua pembayaran telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dalam UUPA Pasal 27 telah ditentukan mengenai faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, adalah sebagai berikut:

- a. Tercabutnya hak sebagai mana diatur dalam UUPA Pasal 18 untuk kepentingan umum, bangsa dan negara serta bersama dari rakyat dimana

hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak serta cara-cara yang diperbolehkan dalam Undang-Undang.

- b. Penyerahan secara sukarela oleh pemilik tanah,
- c. Ditelantarkan
- d. Subjek haknya tidak memenuhi kriteria sebagai Subjek Hak Milik atas tanah dikarenakan peralihan hak yang mengakibatkan tanah berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah.
- e. Tanah telah musnah.¹¹

Pemilik tanah berkewajiban menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif,. Namun, UUPA menjelaskan hak milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh pihak lain yang bukan pemiliknya. Ini ditegaskan dalam UUPA Pasal 24 dimana penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur oleh Undang-Undang.

Bentuk penggunaan atau pengusahaan tanah Hak Milik oleh bukan pemilik adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik atas tanah dibebani Hak Guna Bangunan;
- b. Hak Milik atas tanah dibebani Hak Pakai;
- c. Hak Sewa untuk Bangunan;
- d. Hak Gadai (Gadai Tanah);

¹¹*Ibid*, hal 165.

- e. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil);
- f. Hak Menumpang;
- g. Hak Sewa Tanah Pertanian.¹²

3. Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat ditingkat menjadi Hak milik

UUPA menjabarkan beberapa hak-hak yang dapat ditingkatkan menjadi hak milik, yaitu sebagai berikut:

a. Hak Pakai

Hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau milik orang lain dimana pemegangnya diberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan oleh keputusan pejabat yang berwenang atau tertuang dalam perjanjian antara pemegang hak dengan pemilik tanah disebut sebagai hak milik. Perjanjian yang dimaksud bukanlah perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah atau berkaitan dengan itu namun perjanjian harus tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan yang dicantumkan dalam UUPA.

b. Hak Guna Bangunan

HGB merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama

¹²*Ibid*, hal. 161-162.

30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun.

c. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha yaitu hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri yang dapat digunakan sebagai tempat perusahaan, pertanian, perikanan dan peternakan.

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif* yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan tujuan utama untuk memberikan gambaran atau deskriptif tentang suatu keadaan secara subjektif tentang Proses Peningkatan Hak Atas Tanah dari status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo.¹³

2. Jenis penelitian

Jenis Penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian *yuridis empiris* yaitu menelusuri tentang peningkatan hak kepemilikan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang dimulai dari proses pengajuan hak kepemilikan kepada Kantor Pertanahan serta berkas-

¹³Bambang Sudrejono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2001, Hal.78.

berkas yang disiapkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan pengajuan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan juga didukung dari hasil wawancara dengan beberapa staff Pegawai Kantor Pertanahan di Kabupaten Karo.¹⁴

3. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data pustaka (*library research*) dan pengumpulan data lapangan (*field research*). Metode kepustakaan digunakan untuk mencari jawaban rumusan masalah pada sumber bacaan (referensi), seperti literatur buku, majalah, jurnal, e-jurnal, dan sumber lainnya. Metode pengumpulan data lapangan adalah mengumpulkan data dari keadaan, fenomena, atau situasi yang terjadi dari lokasi penelitian dengan metode wawancara dan lain sebagainya.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu melalui data sekunder. Data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder terdiri atas:

¹⁴Masri Singarimbun., dkk, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta, 1989

a. Data Primer

1. Hasil wawancara dengan narasumber.
2. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.
3. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15/1997 Tentang Perubahan 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).
4. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1998 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan 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.

8. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman
9. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
10. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

b. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari literatur buku, tulisan ilmiah hukum dan internet yang berkaitan dengan objek penelitian.

c. Data Tersier

Data tersier yang terdiri dari kamus hukum, jurnal dan e-jurnal.

5. Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Data yang diperoleh dari studi kepustakaan kemudian disusun secara sistematis kemudian di klarifikasi menurut kebenarannya di lapangan, dengan

menganalisis secara normatif kualitatif, guna menemukan jawaban permasalahan penelitian. Melalui intervensi undang-undang dan peraturan pemerintah yang berkaitan dengan Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan. Menjadi Hak Milik. Data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dianalisis dan dihubungkan dengan teori-teori yang didapat dari studi kepustakaan sehingga dapat memberikan uraian bersifat diskriptif. Kemudian dari hasil penelitian dapat diambil kesimpulan dengan menggunakan metode induktif, dimana metode yang bertolak dalam hal-hal khusus ke hal-hal umum.

H. Sistematika Penulisan

Agar dapat memahami arah dan ruang lingkup penulisan skripsi ini, penulisan skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab yang meliputi :

BAB I Pendahuluan, yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Faktor yang Mendorong Masyarakat untuk Meningkatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karo, yang terdiri dari Faktor Penyebab Perubahan Sertipikat Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Faktor Pendorong Peningkatan Hak Guna Bangunan dan

BAB II

FAKTOR YANG MENDORONG MASYARAKAT UNTUK MENINGKATKAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KARO

A. Faktor Penyebab Perubahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Pada hakikatnya perubahan atas tanah merupakan penegasan atas terhapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah baru dengan jenisnya lain. Dalam Perubahan Sertipikat HGB menjadi Hak Milik biasanya terjadi karena jangka waktunya sudah akan berakhir sesuai yang telah diatur dalam UUPA Pasal 35 ayat (1) tentang HGB untuk memperoleh Hak Milik seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA tentang Hak Milik.¹⁵

UUPA Pasal 35 ayat (1) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 40 tahun 1996 Pasal 1 angka 1 mengatur tentang hak guna bangunan. HGB yang merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun. Dari pengertiannya dapat dipahami bahwa pemilik bangunan berbeda dengan pemilik tanah dimana bangunan tersebut

¹⁵ Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, MandarMaju, Bandung, 2008, hal. 22.

berdiri atau lebih sederhana Pemegang HGB bukanlah pemilik tanah dimana bangunan itu didirikan.¹⁶

Dalam UUPA penjelasan III/3 maka hak yang dimiliki oleh pemegang hak sangatlah terbatas dikarenakan berdiri di atas tanah yang bukan haknya, maka hanya terjadi sepanjang waktu tertentu. Ini yidak seperti hak milik yang haknya adalah terpenuh di antara hak-hak diatas tanah.¹⁷

HGB yang jangka waktunya berakhir dapat diperpanjang kembali paling lama 20 (dua puluh) tahun atas permohonan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan tersebut sesuai yang diatur dalam UUPA PASal 35 ayat (2) yang menyebutkan bahwa permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan dalam waktu sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Dalam keadaan dilapangan dapat dilihat faktor yang menyebabkan perubahan sertipikat Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, yaitu :

1. Kepastian hak tanpa batas waktu berlaku.

Hasil penelitian menyebutkan bahwa sebagian besar responden yaitu 75 orang atau 77.32 % beranggapan bahwa perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik akan memberikan kepastian hukum terhadap pemegang haknya secara penuh tanpa batas waktu berlaku. Sedangkan respon yang menyatakan tidak yakin jika perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik akan memberikan kepastian hukum terhadap

¹⁶KartiniMuljadi, GunawanWidjaja, *Hak-HakAtas Tanah*, Kencana , Jakarta, 2005, hal. 190.

¹⁷SoedharyoSoimin, *Status HakdanPembebasan Tanah*, SinarGrafika , Jakarta, 2001, hal. 21.

pemegang haknya secara penuh sebanyak 5 orang atau 5.15 %. Responden yang tidak tahu sama sekali bahwa perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik memberikan kepastian hukum terhadap pemegang haknya secara penuh tanpa batas waktu adalah 17 orang atau 17.53 % responden. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa dibandingkan dengan responden pemegang hak atas tanah yang menyatakan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik akan memberikan kepastian hukum terhadap pemegang haknya secara penuh tanpa batas waktu berlaku, maka jumlah pemegang hak atas tanah yang menyatakan bahwa perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik akan memberikan kepastian hukum terhadap pemegang haknya secara penuh tanpa batas waktu, ternyata jauh lebih banyak.

2. Ketentraman (psikologis).

Rumah tangga, responden yang menyatakan bahwa dengan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat membuat hidup rumah tangganya menjadi tentram (psikologis) sebanyak 82 orang atau 84.54 %. Sedangkan sebanyak 5 orang atau 5.15 % responden menyatakan bahwa ketentraman (psikologis) rumah tangga mereka tidak berkaitan dengan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik perumahan yang mereka tempati. Sisanya sebanyak 10 orang atau 10.31 % responden tidak tahu jika dengan perubahan HGB menjadi Hak Milik akan memberikan ketentraman (psikologis) rumah tangga mereka. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa dibandingkan dengan responden pemegang hak atas tanah yang menyatakan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik akan memberikan ketentraman

(psikologis) dalam rumah tangganya kepastian hukum terhadap pemegang haknya, maka jumlah pemegang hak atas tanah yang menyatakan bahwa perubahan HGB menjadi Hak Milik akan memberikan ketentraman (psikologis) dalam rumahtangganya, ternyata jauh lebih banyak.

3. Meningkatkan harga tanah/nilai ekonomis.

Sebanyak 72 orang atau 74.23 % responden yang menyatakan bahwa perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik akan meningkatkan harga jual tanah yang mereka miliki. Sedangkan sebanyak 15 orang atau 15.46 % responden tidak begitu yakin bahwa perubahan HGB menjadi Hak Milik dapat meningkatkan harga jual tanah yang mereka miliki. Sisanya sebesar 10 orang atau 10.31 % responden menyatakan tidak tahu bahwa perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik akan dapat meningkatkan harga jual/nilai ekonomis tanah. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa dibandingkan dengan responden pemegang hak atas tanah yang menyatakan tidak tahu atau tidak yakin bahwa perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik akan meningkatkan harga jual/nilai ekonomis tanah yang mereka miliki, maka jumlah pemegang hak atas tanah yang menyatakan yakin bahwa perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik akan meningkatkan harga jual/ tanah yang mereka miliki, ternyata jauh lebih banyak.

4. Prosedur lebih sederhana (deregulatif).

Berdasarkan hasil penelitian menurut 61 orang atau 62.89 % menyatakan bahwa Prosedur perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lebih sederhana (deregulatif) dibandingkan sebelumnya. Sedangkan sebanyak 12 orang atau 12.37 % responden menyatakan tidak yakin bahwa prosedur peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik akan lebih sederhana dibandingkan sebelumnya.

Responden yang tidak tahu bahwa dengan prosedur peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lebih sederhana dibandingkan sebelumnya, adalah sebesar 24 orang atau 24.74 % responden. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa dibandingkan dengan responden pemegang hak atas tanah yang menyatakan tidak tahu atau tidak setuju bahwa prosedur peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lebih sederhana, maka jumlah pemegang hak atas tanah yang menyatakan bahwa prosedur peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lebih sederhana daripada sebelumnya ternyata jauh lebih banyak.

B. Faktor Pendorong Peningkatan Hak Guna Bangunan

UUPA Pasal 37 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 pasal 37 menjelaskan faktor yang mendorong masyarakat untuk meningkatkan HGB :

1. HGB atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang selanjutnya didaftarkan di Kantor Pertanahan.

2. HGB atas hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang itunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan dan wajib di daftarkan di Kantor Pertanahan.
3. HGB atas tanah hak milik terjadi karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemegang hak milik dengan pihak yang akan memperoleh HGB dengan akta yang di hadapan PPAT yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Berikut jumlah data pengurusan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, sebagai berikut:

Tabel 2.1

Jumlah Data Perubahan HGB Menjadi Hak Milik Di Kantor Pertanahan

Kabupaten Karo

No	Tahun	Jumlah	Ket
1	2015	10 Bidang	
2	2016	24 Bidang	
3	2017	41 Bidang	
4	2018	37 Bidang	

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Karo

Berdasarkan data tersebut dapat diketahui bahwa jumlah data yang masuk dalam pengurusan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik mulai dari tahun 2015 sampai 2019 bersifat fluktuatif tetapi mengalami peningkatan, terutama pada tahun 2017.

Pemberian HGB atas tanah milik negara atau tanah pertanahan merupakan tanda bukti hak bahwa pemegang hak telah diberikan HGB kepada Pemegang HGB akan diberikan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 Pasal 23.

Pemberian HGB atas tanah ini terjadi karena pemberian hak oleh pemegang hak milik kepada penerima HGB dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hak tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagaimana telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah namun sampai sekarang peraturan pelaksanaan HGB atas hak milik masih belum ada.

C. Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Status dari hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Dalam pelaksanaan peningkatan status hak atas tanah di Kantor Pertanahan Karo dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tentunya tidak akan terlepas dari adanya hambatan, hambatan tersebut berkaitan dengan pihak-pihak yang terkait atau terlibat dalam proses pelaksanaan peningkatan status tanah tersebut. Hambatan yang pertama adalah hambatan yang datang dari pemilik rumah yang dalam hal ini

berkedudukan sebagai pemohon, dimana masyarakat yang bertempat tinggal di Kabupaten Karo sebagian besar belum mengetahui dan memahami mengenai status tanah rumah yang mereka tempati, karena keterbatasan pendidikan dan pengetahuannya, sebagian masyarakat masih belum mengerti mengenai status tanah, mereka hanya mengetahui bahwa mereka membeli rumah dengan mencicil dan sampai batas waktu tertentu setelah cicilan diselesaikan maka rumah tersebut menjadi milik mereka, hanya sebatas itulah yang mereka ketahui yaitu Hak Milik atas rumah.

Dan apabila tidak ada hal atau masalah yang berhubungan dengan keberadaan status tanah atas rumah tersebut mereka tidak pernah untuk mencari tahu apa dan bagaimana status tanah dari rumah mereka, tetapi ketika mereka hendak menjual ataupun hendak mengangunkan rumah mereka, ketika itulah mereka berusaha mencari penjelasan mengenai status tanah dari rumah yang mereka tempati selama ini mereka baru mengetahui bahwa status tanah dari rumah mereka adalah Hak Guna Bangunan dan mereka juga baru mengetahui bahwa hak atas tanah mereka tersebut dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik dengan melalui proses serta memenuhi syarat-syarat tertentu.

Bagi sebagian masyarakat Karo yang telah mengetahui dan memahami mengenai status tanah dari rumah mereka dan berkeinginan untuk meningkatkan status tanahnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, permasalahannya mereka belum mengetahui prosedur dan tata cara serta syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk meningkatkan status tanah tersebut. Hal ini karena kurangnya penjelasan dan

sosialisasi mengenai hal tersebut kepada masyarakat yang bertempat tinggal di Kabupaten Karo.

Namun, ada pula pemohon yang menyatakan, dalam melakukan peningkatan hak atas tanahnya mereka mengalami hambatan atau kesulitan dalam hal dana atau biaya yang akan dikeluarkan, mereka harus mengeluarkan biaya untuk mendapatkan surat rekomendasi dari pihak Perum Perumnas, selain itu mereka juga harus mengeluarkan biaya untuk peningkatan hak di Kantor Pertanahan dan juga mereka harus mengeluarkan biaya untuk jasa Notaris PPAT, sehingga mereka merasa enggan untuk melakukan peningkatan hak atas tanahnya tersebut.

Disamping itu hambatan lain yang dirasakan oleh pemohon adalah tidak adanya informasi yang diberikan pada saat mendaftar mengenai syarat-syarat apa saja yang harus dilengkapi oleh pemohon untuk peningkatan hak atas tanah tersebut, sehingga setelah berkas pemohon tersebut sudah sampai ke bagian hak atas tanah barulah kemudian berkas pemohon tersebut diperiksa kelengkapan administrasinya, sehingga apabila berkas pemohon tersebut tidak lengkap maka berkas tersebut tidak jadi diproses melainkan dikembalikan kepada pemohon sehingga waktu yang diperlukan untuk proses peningkatan hak atas tanah tersebut menjadi semakin lama.

Hambatan berikutnya adalah yang dirasakan oleh pihak pengembang berkaitan dengan peningkatan status dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yaitu bahwa masyarakat yang menginginkan perubahan hak tersebut seringkali tidak melengkapi persyaratan administrasi yang telah ditentukan, dan juga tergantung kepada dana yang

diperlukan sehingga proses pengurusannya berjalan sangat lama. Hambatan dalam pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kabupaten Karo juga dirasakan oleh Kantor Pertanahan Karo, dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Karo masih kekurangan dalam jumlah aparatur yang menangani proses peningkatan hak atas tanah tersebut.

Pelaksanaan pelayanan peningkatan hak atas tanah bukan merupakan pekerjaan yang ringan akan tetapi merupakan pekerjaan yang banyak membutuhkan tenaga ahli di bidangnya. Di Kantor Pertanahan Karo ini, jumlah tenaga ahli yang menangani pelaksanaan peningkatan hak atas tanah ini masih sangat terbatas. Hal ini dilihat dari menumpuknya pekerjaan, yang menyebabkan pelayanan menjadi sangat lambat dan tidak tepat waktu.

Dengan adanya sumber daya manusia yang masih sangat terbatas, merupakan sebagian sebab dari belum lancarnya kegiatan pelaksanaan peningkatan hak di Kantor Pertanahan Karo, maka wajarlah kiranya dengan kekurangan tenaga ahli, penyelesaian pekerjaan ini menjadi lambat karena kurang adanya keseimbangan antara tenaga yang tersedia dan tugas yang harus diselesaikan.

Selain itu faktor penghambat dalam pelaksanaan peningkatan status dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah pemohon hak sering kali tidak melengkapi berkas atau syarat yang diwajibkan oleh Kantor Pertanahan, sehingga berkas permohonan tersebut tidak dapat di proses dan apabila si pemohon tidak dapat

melengkapi persyaratan tersebut maka berkas permohonan dikembalikan kepada si pemohon.

Masih terdapatnya penyimpangan tentang pemberian luas tanah yang telah ditetapkan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa luas tanah untuk perumahan sederhana tidak boleh melebihi dari luas 200 M², ini menyebabkan terhambatnya proses peningkatan hak dikarenakan faktanya di Kabupaten Karo masih terdapat ukuran luar tanah Rumah Sederhana (RS) yang akan ditingkatkan menjadi Hak Milik melebihi ukuran luas yang telah ditetapkan.

Apabila beban kantor pertanahan kabupaten/kota dalam melayani permohonan pendaftaran hak milik terlalu banyak dan berat maka hak tersebut harus dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan tingkat provinsi yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

Berdasarkan laporan yang telah diterima dari Kantor Pertanahan tingkat kabupaten/kota mengenai beban dalam pemberian layanan pendaftaran hak milik, dimana kepala kantor badan pertanahan tingkat provinsi demi mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk mengatasi masalah dimana dengan mengatur tata cara kerja yang lebih efisien atau dapat membantukan tenaga pelaksana dalam bentuk penegasan dan jika diperlukan kantor pusat Badan Pertanahan Nasional akan membantu.

Dengan perubahan HGB atas rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan untuk ditingkatkan menjadi hak milik telah disampaikan melalui peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996. Peraturan ini menekankan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dimana perubahan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik sesuai yang ada di dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, Nomor 2 Tahun 1998 dan Nomor 6 Tahun 1998. Seiring berjalannya waktu, keraguan timbul dikarenakan hak tanggungan akan terhapus dengan sendirinya jika hak tanah yang dibebaninya terhapus.

Hak tanggungan yang dibebani HGB termasuk diatas juga gugur dengan dihapusnya HGB yang telah naik tingkat menjadi hak milik. Maka dari itu, maka dipahami bahwa kreditur atau bank keberatan tentang HGB yang dirubah menjadi hak milik tanpa ada jaminan pelinasan kredit yang telah diberikan. Akibatnya pemegang HGB atau hak pakai yang sedang dibebani Hak Tanggungan tidak dapat mendaftarkan perubahan HGB menjadi hak milik jika belum melunasi hutangnya terlebih dahulu atau menjamin dalam bentuk lain.

Solusi perlu diberikan kepada masyarakat pemegang HGB jika mendapati kondisi seperti yang disebutkan diatas, terutama masyarakat golongan ekonomi lemah agar mereka dapat mendaftarkan hak milik atas tanah tanpa terlebih dahulu melunasi kredit atau menjaminnya dengan jaminan lain dan dilain pihak tetap memberikan

kepastian kepada pemegang hak tanggungan akan keberlangsungan jaminan pelunasan kredit rumahnya.

Faktor penghambat lain yang dirasakan sehubungan perubahan status tanah dari HGB menjadi Hak Mili atas rumah tinggal ialah behubungan dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hal ini dikarenakan tidak semua harga perolahan tanah untuk rumah sederhana yang dikenakan PBB dimana berarti tanah tersebut harganya lebih rendah atau tidak mahal. Namun, untuk tanah rumah sederhana yang terhitung telah dapat dikenakan PBB yang tertagih, maka dari itu untuk tanah atas tanah sederhana yang telah dikenakan PBB akan dikenakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOB) PBB dengan nilai tisak lebih dari Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah).

Faktor penghambat yang ditemui berdasarkan waktu pembuatan akta jual beli atau perolehan rumah di Kabupaten Karo, telah dijelaskan oleh Notaris PPAT88 bahwa waktu yang diperlukan dalam pembuatan akta jual beli antara pemilik lama dengan pihak pembeli, atau bisa juga dengan pemohon peningkatan status tanah Rumah Sederhana (RS) hingga proses pengurusan peningkatan status HGB di Kantor Pertanahan Karo menjadi hak milik. Jangka waktu pengurusannya memakan waktu yang bervariasi 1 minggu, 2 minggu, 3 minggu hingga 1 bulan. Hal ini bergantung pada kelengkapan data yang diberikan oleh pihak yang terkait baik developer maupun pihak yang meningkatkan sttus tanah Rumah Sederhana dari HGB menjadi hak milik serta kecukupan dana yang diberikan oleh beberapa pihak.

Perubahan HGB tanah yang dibebani oleh hak tanggungan menjadi hak milik atas tanah rumah sederhana selain memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak juga memberikan keuntungan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Keuntungan juga didapatkan oleh pemegang hak tanggungan atau kreditur dengan menyesuaikan jangka waktu kredit sesuai dengan kemampuan para debitur tanpa mengkhawatirkan terhapusnya hak tanggungan karena hak atas tanah yang membebani tidak terbatas.

Proses peningkatan Hak Guna Bangunan ini diharapkan semua pihak agar dapat saling membantu. Kantor pertanahan memiliki peran penting dalam proses perubahan ini dimana kantor pertanahan menjadi tempat atau fasilitas pemerintah dalam memberikan kepastian akan kelangsungan hak atas tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal ataupun rumah sederhana bagi Warga Negara Indonesia sekaligus juga mempermudah pelaksanaan tugas pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional. Akan lebih efisien jika pemegang hak tidak perlu datang ke kantor pertanahan hanya untuk memperpanjang maupun memperbaharui haknya diwaktu yang akan datang. Peran PPAT sebagai pejabat yang bertugas dan dapat memahami pembuatan akta juga sangat penting agar akta dapat diproses sebagaimana tugas dan tanggung jawabnya.

BAB III
PROSES PELAKSANAAN PENINGKATAN STATUS HAK
ATAS TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK
MILIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN KARO

A. Dasar Hukum Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

1. Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Yang berarti bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dikelola sedemikian sehingga mampu mentransformasi masyarakat secara ekonomi, budaya dan ideologi.
2. Keputusan Presiden Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Perubahan HGB atau Hak Pakai (HP) Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) angka 3 Keputusan MNA/Kepala BPN Nomor 15 Tahun 1997.
3. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah.

4. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998, tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.¹⁸

B. Persyaratan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Perubahan HGB menjadi hak milik merupakan perubahan hak dari hak yang statusnya lebih rendah menjadi hak yang lebih tinggi.¹⁹ Dalam kategori perubahan hak ini, terdiri dari beberapa obyek, antara lain yang berasal dari tanah Hak Ulayat, Hak Pelepasan tanah Negara.²⁰

Sebelum mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), harus menyiapkan beberapa persyaratan atau dokumen yang diperlukan, antara lain:

1. Fokopi KTP Pemohon;
2. Fotokopi Kartu Keluarga;
3. Surat Kuasa jika dikuasakan;
4. Surat Persetujuan darji kreditor (jika dibebani hak tanggungan);
5. Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir;
6. Sertipikat HGB; dan

¹⁸*Ibid.*, hal.305.

¹⁹*Ibid.* hal. 304.

²⁰*Ibid.*, hal.305.

7. Fotokopi IMB.

Sertipikat Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 35-40 Undang-undang Pokok Agraria, pasal ini diterangkan bahwa Hak Guna Bangunan itu merupakan kewenangan yang diberikan pemerintah untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang hingga dalam 20 (dua puluh) tahun. Walaupun singkatnya, pemilik rumah dengan legalitas Hak Guna Bangunan hanya memiliki bangunannya saja sedangkan tanah dimiliki oleh negara. Sertipikat jenis ini biasanya dimanfaatkan oleh developer apartemen ataupun perumahan.

Pemilik rumah dengan legalitas Hak Guna Bangunan tidak bisa dengan sembarangan mengubah dan menggunakan lahan secara bebas tanpa izin, oleh karena itu Hak Guna Bangunan biasanya cocok dimiliki oleh yang membeli rumah untuk waktu terbatas misalnya itu untuk keperluan komersial.

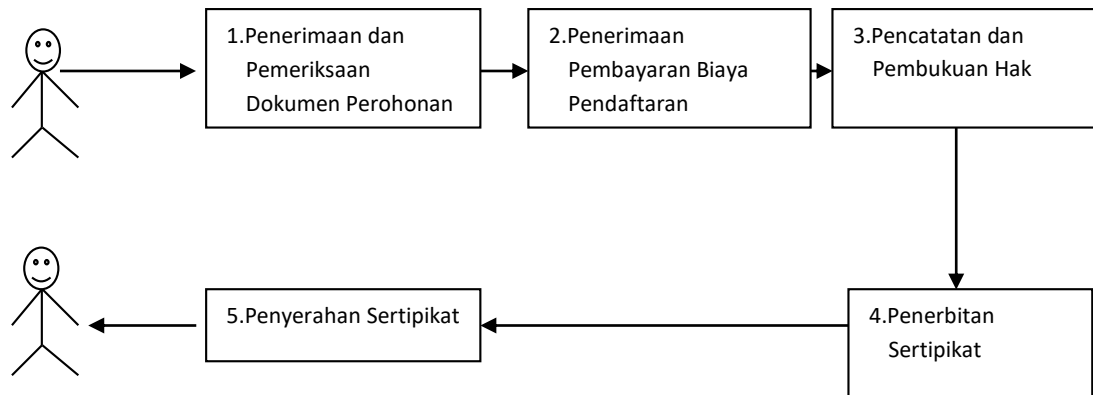
C. Prosedur Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Adapun Dasar Hukum perubahan sertifikat adalah Keputusan Menteri Negara atau Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998. Status Sertipikat Hak Milik (SHM) tentunya lebih tinggi ketimbang HGB, yang memiliki masa berlaku waktu tertentu, misalnya 20 tahun atau 30 (tiga puluh) tahun. Masa berlaku HGB harus diperpanjang dan tentunya memerlukan biaya. Sementara Sertipikat Hak Milik (SHM) tak terbatas waktu. Oleh karena itu, agar tak direpotkan oleh urusan perpanjangan HGB, lebih baik

mengurusnya sebelum masa berlakunya habis, yakni Sertipikat hak atas tanah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM).

Kriteria yang harus dipersiapkan untuk proses perubahan HGB menjadi Hak milik sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997 Tanggal 2 Juli 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) jo. Nomor 15 Tahun 1997 Tanggal 22 Oktober 1997 (perubahan) jo. Nomor 1 Tahun 1998 Tanggal 22 Januari 1998, Keputusan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dan Pemerintah dan Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 untuk Perubahan (Peningkatan) Hak Untuk Rumah Tinggal.

Prosedur yang harus dilakukan secara garis besar atas dasar Lampiran III Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang proses perubahan hak atas tanah. Sebagai bentuk peningkatan pelayanan pertanahan kepada masyarakat di bidang pertanahan dapat dilihat pada bagan sebagai berikut :



Keterangan :

1. Petugas Loker Badan Pertanahan Nasional menerima dan melakukan pemeriksaan berkas yang diajukan oleh pemohon.
2. Pemohon diwajibkan membayar Pajak yang dibebankan olehnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
3. Setelah kewajiban pajak dan biaya administrasi dibayarkan dikeluarkan bukti dan petugas diwajibkan melakukan pencatatan dan pemohon menunggu sampai waktu yang ditentukan Petugas Badan Pertanahan Nasional.

4. Diterbitkan Sertipikat, Petugas Badan Pertanahan memberitahu pemohon untuk mengambil sertipikat.
5. Diserahkan Sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional.

Waktu yang diperlukan dalam peningkatan ataupun perubahan hak atas tanah dari status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yaitu kurang lebih dari 5 (lima) hari kerja berdasarkan Lampiran II peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 1 tahun 2010. Adapun biaya dalam perubahan hak atas tanah tersebut tertuang pada ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 13 tahun 2010 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Dalam pasal 45 dituliskan ketentuan dokumen yang tidak dapat ditingkatkan haknya, Kepala kantor pertanahan dapat menolak untuk melakukan pendaftara peralihan atau pembebanan hak jika ada dari salah satu syarat dibawah ini tidak terpenuhi yaitu:

- a. Sertipikat atau surat keterangan mengenai keadaan hak atas tanah sudah tidak sesuai dengan daftar yang ada pada kantor pertanahan.
- b. Dilakukannya perbuatan hukum sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 37 ayat (1) dimana tidak dibuktikan dengan adanya akta yang diterbitkan PPAT

atau kutipan risalah lelang sebagaimana yang diterbitkan Pasal 41 kecuali dalam keadaan tertentu seperti yang tercantum dalam Pasal 37 ayat (2).

- c. Tidak lengkapnya dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan.
- d. Tidak terpenuhi syarat lain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- e. Tanah merupakan objek sengketa di pengadilan.
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan(2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan

BAB IV

**AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL JIKA HAK GUNA BANGUNAN
TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA**

A. Akibat Hukum Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Keberadaan UUPA sangat berperan aktif dalam hal mengatur hak-hak atas tanah dalam keberlangsungan hidup berbangsa dan bernegara serta untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur. Pelaksanaan proses perubahan HGB atas tanah menjadi Hak Milik di Kabupaten Karo belum berjalan dengan baik dan akibat hukum yang ditimbulkan dari proses peningkatan ini menjadi ialah:

1. Kepemilikan status tanah mutlak sebagai pemilik tanah.
2. Tidak adanya jangka waktu atau batas waktu atas kepemilikan tanah karena sudah ditingkatkan hak atas tanahnya atau tidak terbatas untuk jangka waktu kepemilikan tanah tersebut.
3. Berdasarkan sifatnya dapat dimiliki secara turun temurun atau dapat diwariskan kepada ahli waris (satu garis keturunan), sebagai bukti kepemilikan atas tanah tersebut maka diterbitkanlah sertipikat hak milik atas tanah tersebut yang diketahui oleh Kantor Badan Pertanahan setempat.

Akibat hukum tentang pembahasan perubahan kebijakan peningkatan hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari pembahasan tentang *perspektif historis* kebijakan pertanahan yang regulatif, proses perumusan dan implementasi kebijakan serta

implikasi hukum yang ditimbulkan atau *ekspektasi* yang hendak dicapai atas diberlakukannya kebijakan *deregulatif* yang menjadi *concern* dan *political will* pemerintah menjelang reformasi.²¹

Sebagaimana yang diatur dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 hal yang umum dari perubahan hak yang terutama dalam peningkatan haknya. Dikatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan diberikan kewenangan untuk melaksanakan perubahan ataupun peningkatan semua hak atas tanah kecuali Hak Guna Usaha. Tetapi sesuai dengan surat edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan nomor 500-0 49 tanggal 6 januari 2005 itu ditentukan bahwa dengan penggunaan kewenangan perubahan hak tersebut dibatasi pada kewenangan-kewenangan yang telah diberikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.²²

Dalam hal pendaftaran perubahan hak untuk melaksanakan kebijaksanaan tertentu khususnya bersifat massal, buku tanah dan sertipikat lama dapat terus dipergunakan dengan mencoret ciri-ciri hak semula yang tidak sesuai lagi dan menggantinya dengan ciri-ciri yang baru. Dan dengan ketentuan bahwa kemudian atas

²¹ Tamsil Rahman, Akibat Hukum Kebijakan Deregulasi Peningkatan Hak Atas Tanah Perumahan Terhadap Perjanjian KPR Yang Memuat Klausula Pembebanan Hak Tanggungan, <http://enprints.undip.ac.id>, diakses tanggal 31 April 2019, pk1. 18.56 WIB.

²² Muhamamad Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 314.

permohonan pemegang hak buku tanah dan sertipikat tersebut dapat diganti dengan hak yang baru.²³

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam pasal 132 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 bahwa pendaftaran perubahan hak pada dasarnya merupakan pendaftaran hapusnya hak yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak yang baru. Yang dapat diberikan atas tanah yang sama kepada bekas pemegang haknya. Dan dalam pendaftaran perubahan hak ini, buku tanah dan sertipikat lama dinyatakan tidak berlaku lagi karena diganti dengan buku tanah dan sertipikat yang baru dengan nomor hak yang baru juga.²⁴

Maka dengan demikian status hak atas tanah dari hak yang lain yaitu misalnya dari status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik itu maka seseorang tidak perlu lagi untuk memperpanjang haknya. Peningkatan status hak atas tanah ini memberikan kedudukan hukum yang lebih tinggi kepada pemiliknya sehingga kemungkinan timbulnya sengketa dikemudian hari sangat kecil.

Dalam prakteknya, perubahan hak khususnya peningkatan hak ini hanya dengan melakukan pencoretan nama hak lama dan ditulis menjadi nama hak milik dengan mencantumkan dasar hukum yang dimungkinkan dilakukan peningkatan hak tersebut. Dalam kegiatan peningkatan hak ini tidak terlepas dari kegiatan yang dinamakan

²³ *Ibid.*, hal. 316.

²⁴ Muhammad Yamin, *Op. cit.*, hal. 315.

kegiatan pendaftaran tanah salah satunya adalah Pemanfaatan Tanah atau *Land Tenure*, kegiatan ini dimaksud adalah kegiatan aktivitas tanah bagi pemiliknya.

Dan sering juga disebut mengfungsikan peruntukkan tanah dalam kegiatan sehari-hari dari pemiliknya, fokus kegiatan ini bukan ada pada haknya tetapi ada pada fungsi haknya. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka akan terlindunglah hak pemilik hak itu digunakan pemiliknya sebatas isi dan sifat dari status tanah itu oleh pemilik hak. Pemilik hak yang terdaftar akan dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan apa saja diatas tanah tersebut, untuk dapat digunakan sebatas hak miliknya itu asal tidak ada larangan oleh aturan ataupun ketentuan lainnya.

B. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Jangka Waktu 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 (tiga puluh) tahun. Berdasarkan rumusan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka dapat diketahui bahwa setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut lampau, status Hak Guna Bangunan atas tanahnya juga berakhir.

1. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Dihentikan Sebelum Jangka Waktunya Berakhir karena Sesuatu Syarat Tidak Dipenuhi

Salah satu syarat pokok pemberian Hak Guna Bangunan adalah bahwa subjek hukum yang dapat menjadi pemegangnya adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal

36 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:

- a. warga-negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

2. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Dilepaskan Oleh Pemegang Haknya Sebelum Jangka Waktunya Berakhir

Hapusnya Hak Guna Bangunan karena dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir ini biasanya dilakukan karena adanya suatu proyek pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga pemegang hak melepaskan haknya sebelum jangka waktu berakhir demi kelancaran pembangunan tersebut, dan dalam pelaksanaannya dilakukan dengan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 Pasal 3 mengenai hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu seperti halnya HGU dan HGB dimana keduanya memiliki jangka waktu pemakaian dan haknya akan dihapus saat jangka waktu berakhir jika tidak memungkinkan diperpanjang kembali. Perpanjangan jangka waktu ini adalah penambahan masa berlaku hak atas tanah tanpa adanya perubahan syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.

3. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Dicabut untuk Kepentingan Umum

Atas dasar ketentuan Pasal 18 UUPA terhapusnya HGB dikarenakan adanya pencabutan hak dengan maksud untuk digunakan sebagai kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa, negara serta kepentingan bersama untuk takyat dimana haknya dapat dicabut dengan pemberian ganti rugi yang layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

4. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Diterlantarkan

Yang dimaksud tanah terlantar menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 adalah:Pasal 3 Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

5. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Tanahnya Musnah

Sebagai suatu bentuk hak atas tanah, yang eksistensinya bergantung pada keberadaan tanah, terhadap mana hak tersebut diberikan, maka dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian Hak Guna Bangunan tersebut, maka demi hukum hapus pula hak guna bangunan tersebut (Muljadi 2004: 240)

6. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena Ketentuan Dalam Pasal 36 Ayat (2) UUPA

Berdasarkan UUPA Pasal 36 ayat (2) terhapusnya HGB dikarenakan orang atau badan hukum yang memiliki HGB dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang ada, dan dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada

pihak lain yang lebih memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku pada pihak yang memperoleh HBG apabila pihak memenuhi persyaratan. Apabila HGB terkait tidak dialihkan dalam waktu yang ditentukan maka HGB akan terhapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain dan diindahkan menurut ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian diatas, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor yang mendorong masyarakat untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten;
 - a. Kepastian hak tanpa batas waktu berlaku,
 - b. Ketentraman (psikologis)
 - c. Meningkatkan harga tanah/nilai ekonomis,
 - d. Meningkatkan harga tanah/nilai ekonomis;
2. Dalam proses pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :
 - a. Pemohon mengisi surat permohonan.
 - b. Permohonan dilampiri dengan sertipikat tanah yang bersangkutan.
 - c. Adanya bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal.
 - d. Foto copy SPPT PBB.
 - e. Identitas pemohon diperiksa, sesuai atau tidak dengan kepemilikan tanah yang dimohon.

- f. Bukti perolehan hak atas tanah dan bangunan.
 - g. Dokumen lengkap diserahkan pada loket III.
 - h. Setelah diloket III pemohon datang ke loket IV untuk melakukan pembayaran.
 - i. Lalu Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) meneliti dokumen. Setelah disetujui Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) dokumen diserahkan pada seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah kemudian diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - j. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan permohonan dan diganti dengan sertipikat baru, kemudian diserahkan kembali pada Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) Untuk Kasubsi PHI mengadakan pembukuan dan menyerahkan kepada petugas loket VI.
 - k. Petugas loket VI mengembalikan kepada pemohon yang bersangkutan.
3. Akibat hukum dari pemohon sebagai subjek penolakan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo adalah lenyapnya suatu keadaan hukum yang dalam hal ini adalah hapusnya permohonan perubahan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik yang diajukan oleh pemohon, sedangkan akibat hukum yang terjadi terhadap objek tanahnya adalah lenyapnya hubungan hukum antara subjek hukum dengan objeknya yaitu pemohon dengan tanah

yang dimohonkan, apabila jangka waktu dari tanah Hak Guna Bangunan tersebut telah habis maka tanah tersebut akan kembali menjadi tanah negara.

B. Saran

1. Dalam penerbitan sertipikat baru agar ditingkatkannya pelayanan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Karo agar semakin meningkat masyarakat adat untuk meningkatkan hak atas tanah mereka menjadi Hak Milik.
2. Kepada Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Karo agar melaksanakan prosedur sesuai aturan dan tidak ada nepotisme yang dilakukan oleh Pegawai kantor pertanahan Kabupaten Karo.
3. Kepada Masyarakat agar mau membaca perundang-undangan yang berlaku guna meningkat mutu masyarakat yang sadar Hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aspan, h., sipayung, i. M., muharrami, a. P., & ritonga, h. M. (2017). The effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city). *International journal of global sustainability*, 1(1), 55-66.
- Aspan, h. (2017). "good corporate governance principles in the management of limited liability company. *International journal of law reconstruction*, volume 1 no. 1, pp. 87-100.
- Aspan, h. (2017). "peranan polri dalam penegakan hukum ditinjau dari sudut pandang sosiologi hukum". *Prosiding seminar nasional menata legislasi demi pembangunan hukum nasional*, isbn 9786027480360, pp. 71-82.
- Aspan, h. (2014). "konstruksi hukum prinsip good governance dalam mewujudkan tata kelola perusahaan yang baik". *Jurnal dialogia iuridica universitas maranatha bandung*, volume 2 no. 2, pp. 57-64.
- Aspan, h., i. M. Sipayung, a. P. Muharrami, and h. M. Ritonga. (2017). "the effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city)". *International journal of global sustainability*, issn 1937-7924, vol. 1, no. 1, pp. 55-66.
- Aspan, h., f. Milanie, and m. Khaddafi. (2015). "swot analysis of the regional development strategy city field services for clean water needs". *International journal of academic research in business and social sciences*, vol. 5, no. 12, pp. 385-397
- Bernas, 2002, *Permohonan Konversi Tanah Hak Guna Bangunan*, Liberty, Yogyakarta.
- Fikri, r. A. (2018). Analisis yuridis terhadap tindak pidana pembunuhan berencana yang dilakukan oleh anak dibawah umur menurut undang-undang nomor 11 tahun 2012 tentang sistem peradilan anak. *Jurnal abdi ilmu*, 11(1), 158-168
- Guritno, 2006, *Pengalihan Hak (Konversi) Atas Tanah HGB (Hak Guna Bangunan) Atau Hak Pakai (HP) Menjadi Hak Milik (HM) Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
Journal of social science studies, microthink institute, issn, 2329-9150
- Ketaren, a. H. S. (2018). Analisis yuridis tindak pidana cybercrime dalam perbuatan pidana pencemaran nama baik ditinjau dari undang-undang no. 8 tahun 2011 tentang informasi transaksi dan elektronik dan hukum pidana

- Lubis, Abd. Rahim, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Medaline, o. (2018). The development of “waqf” on the “ulayat” lands in west sumatera, indonesia.
- Muljadi, Kartini, Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Rafianti, f. (2018). Adopsi dalam perspektif hukum islam. *Jurnal doktrin*, 3(6).
- Saragih, y. M., & medaline, o. (2018, march). Elements of the corruption crime (element analysis of authority abuse and self-enrich and corporations in indonesia). In iop conference series: earth and environmental science (vol. 126, no. 1, p. 012108). Iop publishing.
- Sihombing, Irene Eka, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Singarimbun, Masri, dkk, 1989, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.
- Siregar, a. R. M. (2018). Kewenangan mahkamah konstitusi dalam pengujian undang-undang terhadap undang-undang dasar tahun 1945. *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 100-108
- Siti, n. (2018). Rekonstruksi politik hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan hubungan industrial berdasarkan hukum progresif (doctoral dissertation, universitas andalas)
- Siahaan, Marihot, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika , Jakarta.
- Suandra, I Wayan, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, PT.Rineka Cipta, Jakarta.
- Sudrejono, Bambang, 2001, *Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Tanjung, a. S. (2018). Pertanggungjawaban pidana yang mengakibatkan meninggalnya orang dalam lingkup rumah tangga (studi kasus putusan pengadilan negeri tebing tinggi deli nomor 486/pid. B/2014/pn. Tbt.). *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 1-12. Sendy, b. (2019). Hak yang diperoleh anak dari perkawinan tidak dicatat. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 1-10.
- Tanjung, i. U. (2018). Studi komparative pendirian negara khilafah di indonesia. *Jurnal penelitian medan agama*
- Yamin, Muhammad dan Dalimunthe, Chadidjah, 2006, *Modul Hukum Agraria*.
- Yamin, Muhammad, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung.

B. Peraturan Perundang – Undangan

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No 6 Tahun 1998 *Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.*

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15/1997 *Tentang Perubahan 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).*

Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1998 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.*

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan 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.*

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 *Tentang Perumahan dan Permukiman*

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*

C. Kamus, Jurnal Ilmiah, Majalah dan koran

Prayogi, Mogi Ksatria, Rudianto Sesung, *Penurunan Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Dari Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Akibat Penyertaan Modal Di Perseroan Terbatas*, Jurnal Selat, Vol.5 No.2, Mei 2018.

Purbandari, *Status Kepemilikan Rumah Susun Di Atas Hak Guna Bangunan Yang Melekat Di Atas Hak Pengelolaan (Tanah Komplek Bandara Kemayoran)*, 2014, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol.1 No.1, Januari –April 2014.

Rifki, Nurwati, Bambang, *Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Guna Bangunan Atas Ruko Di Pasar Rejomertani Temanggung*, Varia Justicia, Vol.12 No.1, Oktober 2016.

Santoso, Urip, *Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional*, Mimbar Hukum Volume 24, No. 2, Juni 2012.

Saptanti, Noor, M.Najib Immanullah, *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Dalam perubahan Status Menjadi Hak Milik*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Edisi 3 Januari-Juni 2015.

Sukirno, Wienda Dhamesti, Ana Silviana, *Implementasi Regulasi Tentang Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Untuk Rumah Tempat Tinggal Di Kota Semarang*, 2014, Diponegoro Law Review, Vol.3 No.2, Tahun 2014.

Wenur, Octavianus, *Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, 2016, Lex Administratum, Vol.4 No.1, Januari 2016.

D. Internet

Fajrin, *Hukum Agraria*, <http://hukumagraria.blogspot.com>, diakses tgl. 10 Mei 2019, pkl. 18.16 WIB.

Tamsil Rahman, *Akibat Hukum Kebijakan Deregulasi Peningkatan Hak Atas Tanah Perumahan Terhadap Perjanjian KPR Yang Memuat Klausula Pembebanan Hak Tanggungan*, <http://eprints.undip.ac.id>, diakses tgl 31 April 2019, pkl. 18.56 WIB.

Tommy Surya Atmaja, *Hak Milik, Kepemilikan Rumah*, <http://jurnal.untan.ac.id>, diakses tgl 31 April 2019, pkl.17.14 WIB.

Yeni Purwanti, *Makalah Hak Guna Bangunan*, http://yenipurwanti94.blogspot.com/2015/01/makalah-hak-guna_bangunan.html , Diakses Pada Tanggal 02 Februari 2019, Pukul 18.14 Wib.