

## **PERUBAHAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH**

### **Abdur Rohim**

Ilmu Hukum, Sekolah tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan  
Jl. Panglima Sudirman No. 360 Kraksaan, Probolinggo, Jawa Timur, Indonesia.

Kodepos: 67282

[dr.abdrohim91@gmail.com](mailto:dr.abdrohim91@gmail.com)

### **Rudi Cahyono**

Ilmu Hukum, Sekolah tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan  
Jl. Panglima Sudirman No. 360 Kraksaan, Probolinggo, Jawa Timur, Indonesia.

Kodepos: 67282

[pustakainspirasi7@gmail.com](mailto:pustakainspirasi7@gmail.com)

### ***Abstract***

*In Probolinggo Regency, there are many lands that were built to be residential houses, one of which is housing with the status of Building Use Rights (HGB). This research is to find out how the implementation of the change in Rights from Building Use Rights to Ownership Rights based on the Basic Agrarian Law (LoGA) Number 5 of 1960 This research uses the Juridical Empirical method. The sources used are Primary Data Sources which are data sources to obtain primary data by conducting field research by conducting interviews and direct consultations with related parties and secondary data sources in the form of writing obtained by conducting library research, whether in the form of books, general, as well as laws and regulations in order to obtain a theoretical basis. Based on the data analysis carried out, it was concluded that in the process of implementing the change of Building Use Rights into Ownership Rights by a legal entity / developer in registering the improvement process at the Probolinggo Regency Land Office requires 12 (twelve) stages within a period of 7 (seven) days based on Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 1 of 2010 concerning Standards for Land Services and Regulations (SPOPP), so that the certificate changes to the status of Property Rights.*

*Keywords: Changes, use rights, buildings, become property rights*

### **Abstrak**

Di Kabupaten Probolinggo banyak terdapat tanah-tanah yang dibangun untuk menjadi rumah tinggal, salah satunya adalah Perumahan yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB). Penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perubahan Hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Penelitian ini menggunakan metode metode

Yuridis Empiris. Adapun sumber yang dipergunakan adalah Sumber Data Primer yang merupakan sumber data untuk memperoleh data primer dengan cara mengadakan penelitian dilapangan dengan melakukan wawancara dan konsultasi langsung kepada pihak yang terkait serta Sumber data sekunder yang berbentuk tulisan yang diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan baik itu berbentuk buku-buku umum, serta peraturan perundangan-undangan guna mendapatkan landasan teoritis. Berdasarkan analisa data yang dilakukan, diperoleh kesimpulan bahwa dalam proses pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik oleh sebuah badan hukum/pengembang dalam mendaftarkan proses peningkatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo membutuhkan 12 (dua belas) tahapan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPOPP), sehingga Sertipikat tersebut berubah menjadi status Hak Milik.

Kata Kunci: Perubahan, Hak Guna, Bangunan, Menjadi Hak milik

## **A. PENDAHULUAN**

Dalam rangka Pembangunan Nasional, tanah merupakan salah satu modal utama untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Oleh karena itu pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun masyarakat dalam rangka Pembangunan Nasional menyebabkan kebutuhan tanah terus meningkat. Di Kabupaten Probolinggo banyak terdapat tanah-tanah yang dibangun untuk menjadi rumah tinggal, salah satunya adalah Perumahan yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB). Hal ini dikarenakan pembangunan dari rumah tersebut dikerjakan oleh para pengembang dan kontraktor yang berstatus Badan Hukum.

Sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, badan hukum tidak dapat memperoleh status Hak Milik untuk menghindari kemungkinan monopoli yang dilakukan pemodal besar. Namun setelah pemilikan berpindah dari tangan pengembang ke pemilik baru pribadi, tentu pemilik baru ingin mendapat status hak yang terkuat yaitu Hak Milik. Banyak kepemilikan tanah atas rumah tinggalnya saat ini hanya sebatas sertifikat Hak Guna Bangunan, tentunya yang diinginkan status kepemilikan mereka lebih kuat dan ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM).

Kepemilikan dengan status Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) bisa kita tingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik. Perubahan status kepemilikan atas rumah tinggal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ke Sertifikat Hak Milik ini memiliki

tujuan guna memperjelas status hukum kepemilikannya. Hal ini sangat bermanfaat bagi pemilik jika dikemudian hari terjadi pindah tangan kepemilikan ataupun terjadi sengketa. Cara merubah Sertipikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertipikat Hak Milik.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai ruang lingkup pembahasan di dalam penelitian ini :

1. Bagaimana Mekanisme Perubahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960?
2. Faktor apa saja yang menjadi Hambatan dalam Perubahan Status Sertipikat Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo.?

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian adalah proses, prinsip, dan prosedur untuk mencari, mendekati masalah dan mencapai suatu sasaran yang diharapkan serta tidak menyimpang dari materi yang akan dibahas. maka perlu kiranya penyusun kemukakan beberapa metode penyusunan yang menggunakan, yaitu:

### 1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan ini adalah Yuridis Empiris yaitu suatu pendekatan yang dilakukan pada bentuk peraturan dan acuan ilmu hukum

### 2. Lokasi Penelitian

Adapun Lokasi Penelitian di kantor badan pertanahan Nasional kabupaten probolinggo

### 3. Populasi dan Teknik Sampling

Adapun populasi dan Teknik Sampling yang di lakukan dalam penelitian ini yaitu dengan cara mencari sample di kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten probolinggo

### 4. Sumber Data

Sumber data merupakan sarana dari suatu penelitian yang dipergunakan

untuk memecahkan permasalahan yang ada

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

- a. Observasi yaitu proses pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan proses pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo.
- b. Wawancara (*interview*) yaitu dilaksanakan dengan cara komunikasi melalui kontak antara Penulis (Pewawancara) dengan sumber data (Responden) berupa mengajukan pertanyaan secara langsung atau lisan guna memperoleh data yang diperlukan.

#### 6. Teknik Analisa Data

Dalam menganalisis data agar penyusunan dapat berjalan dengan baik, yaitu dengan menggunakan teknik Deskriptif Kualitatif yaitu suatu teknik analisa dengan cara memilih seluruh data yang tercakup untuk dipilih data yang lebih relevan dengan obyek.

### C. PEMBAHASAN

#### 1. Mekanisme Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Perkembangan masyarakat Indonesia, khususnya di daerah-daerah menumbuhkan berkembangnya kebutuhan rumah tinggal dengan berbagai fasilitas yang mendukungnya. Seseorang beserta keluarga akan memilih rumah tinggal dalam sebuah kawasan perumahan dan permukiman yang didekatnya terdapat fasilitas, seperti sekolah, pasar, rumah sakit dan lain sebagainya., apabila Tata Ruang Wilayah kawasan yang dimaksud. Pengecekan dimaksudkan untuk mendapatkan informasi, apakah ditanah yang ditawarkan dapat dilakukan pembangunan perumahan dan permukiman atau justru dilarang mengingat kawasan tersebut termasuk kawasan hutan lindung yang harus terus dilestraiikan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Izin Lokasi tanggal 10 Februari 1999 bahwa izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk

memperoleh tanah yang diberikan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin permohonan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dalam mempersiapkan penerbitan Izin Lokasi yang sudah harus dikeluarkan dalam waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan secara lengkap, mengadakan koordinasi dengan instansi terkait. Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu 12 (duabelas) bulan dan hanya diperpanjang 1 (satu) kali untuk selama 12 (dua belas) bulan. Dalam izin lokasi tercantum syarat dan ketentuan yang antara lain:

- a) Letak dan luas tanah yang diberi Izin Lokasi.
  - b) Perolehan tanah harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan melalui acara pelepasan hak atas tanah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan, Camat atau Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - c) Untuk tanah yang sudah diperoleh, penerima izin lokasi diwajibkan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan Kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - d) Penggunaan tanah hanya dibenarkannya untuk keperluan sebagaimana tersebut pada diktum Pertama dan tidak dibenarkan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan tujuan pemberian izin.
  - e) Badan usaha pengembang perumahan dan pemukiman wajib segera melaksanakan pembangunan di atas tanah yang telah diperoleh.
  - f) Menyelesaikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Instansi pemerintah daerah yang berwenang.
2. Faktor Yang Menjadi Hambatan dalam Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan yang bersifat teknis, karena melibatkan banyak pihak, oleh karena itu pengaturannya harus jelas dan sangat

pasti, kesalahan dalam pemahaman atas suatu bidang tanah, baik itu tata cara kepemilikan ataupun peralihan haknya akan rentan menimbulkan konflik–konflik atau sengketa pertanahan.

Dalam proses peningkatan haknya tidak ditemukan masalah karena dalam hal ini perumahan-perumahan di Kabupaten Probolinggo Dalam pelaksanaan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas obyek rumah tinggal di Kabupaten Probolinggo mengalami beberapa kendala diantaranya:

a) Faktor dari Masyarakat

- Faktor ketidak tahuan para pemilik perumahan akan peningkatan status dari hak guna bangunan menjadi hak milik, selama ini para pemilik perumahan tersebut hanya mengetahui bahwa atas tanah yang dibangun rumah tinggalnya berstatus hak guna bangunan.
- Faktor biaya tetap menjadi perhitungan bagi para pemilik rumah tinggal untuk merubah status kepemilikan atas rumahnya menjadi hak milik.

b) Faktor dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo

- Faktor dari Badan Pertanahan Nasional sebagai perantara masyarakat dalam bidang pertanahan kurang melakukan sosialisasi terhadap aturan yang membolehkan perubahan status kepemilikan atas rumah tinggal.
- Tidak diketahuinya apakah bidang-bidang yang diajukan Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.
- Program Percepatan (*quickwins*) dibatasi tidak boleh lebih dari 200 m<sup>2</sup> dan harga tidak boleh melebihi dari harga Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) / unit rumah tinggal.
- Adanya Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo bahwa luas pengajuan permohonan tidak boleh lebih dari 2000 m<sup>2</sup>

#### **D. KESIMPULAN**

1. Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat disimpulkan bahwa dalam proses pelaksanaannya perubahan Sertipikat Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik oleh sebuah badan hukum / pengembang

dalam mendaftarkan proses peningkatan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo membutuhkan 12 (dua belas) tahapan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPOPP), sehingga Sertipikat tersebut berubah menjadi status Hak Milik.

2. Faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, ditinjau dari faktor sebagai berikut : Faktor dari Masyarakat yaitu faktor ketidaktahuan bahwa rumah yang ditempatinya berstatus sebagai hak guna bangunan. Faktor dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo, antara lain : Badan Pertanahan Nasional kurang melakukan sosialisasi terhadap aturan yang membolehkan peningkatan status kepemilikan atas rumah tinggal dan Adanya percepatan *quickwins*.

## **E. DAFTAR PUSTAKA**

- Rudi Indrajaya dan Rizkikan Arkan Indrajaya. 2019. *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Indonesia*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika
- Harun Badriah. 2013. *Solusi Tanah dan Bangunan*. Jakarta: Pustaka Yustisia.
- Soedjono dan Abdurrahman. 2008. *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Wahid Muchtar. 2008. *Memaknai Kepasitas Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Reublika.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang Undang Tahun 1945 Pasal 33

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992. Tentang perumahan dan pemukiman  
PP Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan  
Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan konversi hak  
penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan ketentuan Kebijakananaan