

Volume : 22, Nomor : 1

ISSN Online : 2613-9340

ISSN Offline : 1412-1255

**Analisis Yuridis Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Perumahan Nasional Helvetia Medan ( Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)**

Oleh  
**Abi Gholibi Ginting**  
**Syafruddin Kalo**  
**Muhammad Yamin**  
**Zaidar**

**ABSTRAK**

Perumahan Permukiman Berdasarkan pelaksanaannya perubahan hak merupakan kebijakan yang memberikan kemudahan kepada rakyat dalam pemberian jaminan atas kelangsungan penguasaan tanah untuk rumah tempat tinggalnya dengan status Hak Milik. Dalam rangka pelaksanaan kebijakan tersebut dan sebagai wujud percepatan pelayanan pertanahan, maka diterbitkanlah Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Pemberian hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan kerap kali dilakukan oleh Perum Perumnas, namun hal ini malah menjadi beban bagi pemegang hak atas tanah. Pihak hak atas tanah tidak dapat secara leluasa menggunakan mapun melakukan tindakan hukum atas tanahnya, sehingga peningkatan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Perum Perumnas menjadi Hak Milik bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa: Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan fotocopy SPPT PBB yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 M2 atau lebih), bukti identitas pemohon dan surat rekomendasi dari pihak Perum Perumnas. menjadi keinginan bagi pemegang hak atas tanah. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan. Selanjutnya mendaftar perubahan. Kantor Pertanahan Kota Medan sangat berperan dalam proses peningkatan hak atas tanah di Perumnas Helvetia,

Faktor penghambat dalam pelaksanaan peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumahan Nasional Helvetia Kota Medan, adalah masih banyaknya masyarakat Perumahan Nasional Helvetia yang tidak mengetahui tentang tata cara peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, disamping itu sering kali masyarakat tidak melengkapi berkas dalam pengurusan.

**Kata Kunci:** Perumahan Nasional, Peningkatan Status Tanah, Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

**I. PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang kaya dengan kekayaan alamnya yang melimpah ruah termasuk di dalam dan segala isinya, meliputi bumi, air dan ruang angkasa, sebagai anugrah Tuhan yang berfungsi yang sangat penting bagi pembangunan masyarakat yang makmur dan adil sebagai yang kita cita- citakan.<sup>1</sup>Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

<sup>2</sup>Arie Sukanti Hutagalung, (b), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah,*

Tanah merupakan jenis benda yang sangat istimewa, oleh karena itu benda yang paling penting di dalam hukum adat yaitu tanah. Seorang manusia tidak dapat hidup tanpa tanah, ia bekerja dan hidup sehari-hari di atas tanah dan makanan utamanya juga ditanam dalam tanah, demikian pula apabila mereka meninggal ditanam dalam tanah.<sup>3</sup>

Disamping itu tanah juga merupakan hal yang sangat rawan dan potensi pemicu krisis sosial.<sup>4</sup> Hubungan antar bangsa Indonesia dengan bumi, air serta ruang angkasa merupakan hubungan yang sosial religius, bahkan dalam Pasal ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa hubungan itu merupakan suatu hubungan yang abadi. Hubungan yang abadi ini menunjukkan bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, maka hubungan ini tidak dapat diputuskan, meskipun dalam keadaan yang bagaimanapun juga.<sup>5</sup>

Perumahan Pemukiman menjadi kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan digunakan manusia untuk melindungi diri dari cuaca serta gangguan yang ada<sup>6</sup>

Perumahan serta permukiman tidak boleh dilihat hanya sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan bagi kehidupan manusia tanpa proses. Akan tetapi, perumahan dan permukiman tersebut juga dapat dilihat sebagai proses bermukim dalam menciptakan ruang kehidupan untuk bermasyarakat. Dengan demikian, perumahan dan permukiman mempunyai peranan yang sangat penting diantaranya untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.

Berdasarkan pelaksanaannya perubahan hak merupakan kebijakan yang memberikan kemudahan kepada rakyat dalam pemberian jaminan atas kelangsungan penguasaan tanah untuk rumah tempat tinggalnya dengan status Hak Milik. Dalam rangka pelaksanaan kebijakan tersebut dan sebagai wujud percepatan pelayanan pertanahan, maka diterbitkanlah Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Keputusan tersebut memiliki tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada perorangan warga negara Indonesia mengenai kelangsungan hak atas tanahnya terutama yang digunakan untuk rumah tinggal. Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal sejalan dengan jiwa, semangat dan ketentuan UUPA yang menyediakan Hak Milik sebagai hak yang terkuat bagi perseorangan warga negara Indonesia baik

---

(Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 19.

<sup>3</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 80-81.

<sup>4</sup> Ibid. hlm. 1

<sup>5</sup> Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan peraturan Pelaksanaannya*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm.51

<sup>6</sup> JW Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Kajian Normatif Untuk*

---

*Keadilan Bagi Masyarakat*, Cetakan Pertama, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, 2009, hlm. 1

untuk keperluan pribadi maupun keluarganya.

KMNA/ Ka.BPN Nomor 6 Tahun 1998 Pasal 1 butir 2 huruf b, menjelaskan bahwa tanah Hak Guna Bangunan (HGB)/ Hak Pakai (HP) atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau masih kurang dari 600 m<sup>2</sup> yang sudah berakhir jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan kembali yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang haknya.

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah. Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hal ini disebabkan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan baik perumahan, pertokoan, dan lain-lain yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat. Begitu pentingnya Hak Guna Bangunan, maka pemerintah mengaturnya lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang telah di rubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Pengaturan Hak Guna Bangunan ini, seiring dengan pesatnya pembangunan baik yang dibangun Pemerintah maupun pihak swasta.

Oleh karena itu dalam perkembangan pembangunan perumahan atau gedung yang semakin marak akhir- akhir ini, objek tanah dijadikan sasaran ada tiga, yaitu tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian Hak Guna Bangunan

adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya. Sehingga Dalam prakteknya di lapangan, bukan merupakan hal mudah untuk mewujudkan cita-cita pembentukan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tersebut karena konflik kepentingan antara berbagai pihak senantiasa menjadi duri dalam pencapaian tujuan tersebut sehingga pelaksanaan kebijakan yang mengatur masalah hak-hak atas tanah tidak berjalan sebagaimana mestinya. Perselisihan yang terjadi baik secara horizontal maupun vertikal banyak mewarnai ranah pertanahan Indonesia, khususnya mengenai hak milik ini sehingga pada akhirnya banyak melahirkan sengketa hak milik.<sup>7</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah tersebut, perlu dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah. UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA disebutkan, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam pasal 1 ayat ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;

---

<sup>7</sup>Indri Handayani, *Penyelesaian Hukum Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah (study Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2016, hlm. 6

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-haktersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>8</sup>

Maksud didirikannya Perum Perumnas adalah untuk melaksanakan penataan perumahan dan permukiman bagi masyarakat dan dalam hal tertentu melaksanakan tugas-tugas tertentu yang diberikan oleh Pemerintah dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dengan tujuan melaksanakan kebijaksanaan dan program pemerintah dibidang pembangunan perumahan rakyat yang layak dan terjangkau berdasarkan rencana tata ruang yang mendukung pengembangan wilayah secara berkelanjutan.<sup>9</sup>

1. Mengelola tanah-tanah yang dikuasainya dengan kewenangan untuk :
  - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah;
  - b. Menggunakan tanah tersebut untuk usaha;
  - c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah berikut rumah/bangunannya dan atau memindah tangankan (menjual) tanah yang sudah dimatangkan kepada pihak ketiga;
2. Melaksanakan dan mengusahakan unit-unit produksi bahan bangunan dan usaha penunjang lainnya dalam rangka pelaksanaan tugas pokok perusahaan dan melakukan hubungan kerja serta hal-hal lain.

Untuk melaksanakan tugas tersebut Perum Perumnas dapat menguasai tanah yang diperlukan dengan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menurut

peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai hal-hal yang telah diuraikan di atas maka perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai Peningkatan Status tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah “Yang tertuang didalam judul “ Analisis Yuridis Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Perumahan Helvetia Kota Medan ( Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan).

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana Pengaturan Hak- Hak Atas Tanah Dalam Undang –Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Dan Peraturan Lainnya?
2. Bagaimana Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Perumahan Nasional Helvetia Medan?
3. Bagaimana Peran Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Perumahan Nasional Helvetia Medan?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan Memahami terkait pengaturan tentang Hak – Hak atas Tanah dalam Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 6 Tahun 1960 dan Peraturan Lainnya.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui pelaksanaan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Perumahan Nasional Helvetia Studi Kantor Pertanahan Kota Medan.
3. Untuk mengetahui Solusi dalam

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2010, hlm. 2

<sup>9</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2004 Tentang Perusahaan umum Perumahan nasional

menyelesaikan permasalahan dalam proses peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini bermanfaat bagi banyak pihak, khususnya sangat bermanfaat sebagai salah satu syarat dan tugas akhir untuk memperoleh Gelar Magister Hukum dalam mengikuti Program Studi Magister Kenotariatan Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Adapun selain manfaat tersebut, penelitian ini juga memberikan manfaat, sebagai berikut:

##### **1. Secara Teoretis**

Hasil penelitian ini merupakan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum bidang kenotariatan khususnya bidang hukum profesi Notaris dalam pembuatan akta serta perkembangan Hukum Agraria.

##### **2. Secara Praktis**

- a. Sebagai bahan informasi bagi para akademisi dan masyarakat untuk bahan pertimbangan dan masukan bagi penelitian lanjutan.
- b. Sebagai bahan masukan dalam proses pelaksanaan peningkatan Hak guna bangunan Menjadi Hak Milik serta Solusi dalam pelaksanaannya untuk di gunakan Pada Masyarakat.

## **II. PEMBAHASAN**

### **1. Hak-Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Lainnya**

#### **A. Hak – Hak Atas Tanah Dalam UUPA**

Hak Hak Atas Tanah yang berlaku di Indonesia merupakan salah satu yang diatur

dalam Hukum Agrarian Nasional. Dalam sejarah Hukum Agraria Indonesia terlihat ada dua fase penerapan Hukum Agraria yang membawa Pengaruh pada pemilikan dan penguasaan tanah.<sup>10</sup>

Hak-hak atas tanah berdasarkan Pasal 16 juncto Pasal 53 UUPA dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu:

- a. Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah yang akan tetap selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap ini yaitu:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa Bangunan
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan

- b. Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara ini yaitu:

1. hak gadai
2. hak usaha bagi hasil
3. hak menumpang
4. hak sewa tanah pertanian.

- c. Hak-hak atas tanah yang diatur kemudian dengan Undang - undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan

---

<sup>10</sup>Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek* Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm.129.

undang-undang.<sup>11</sup> Menurut Thoyib Sugianto hak yang akan diatur oleh undang-undang ini adalah hak pengelolaan.<sup>12</sup>

Supriadi mengemukakan bahwa konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional dibagi dalam dua bentuk, yaitu, hak-hak atas tanah yang bersifat *primer* dan hak-hak atas tanah yang bersifat *skunder*.<sup>13</sup>

Hak-hak atas tanah yang bersifat *primer* adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum dalam jangka waktu yang lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Sedangkan hak-hak atas tanah yang bersifat *skunder* adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, dikatakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam jangka waktu terbatas, lagi pula pada dasarnya hak-hak itu dimiliki oleh orang lain, misalnya hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa atas tanah pertanian.

### 1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA (Pasal 20 ayat 1). *Sifat turun temurun* artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat berlangsung dan dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemilik meninggal dunia. *Sifat terkuat* artinya

hak milik atas tanah lebih kuat jika dibandingkan dengan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Sifat terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>14</sup>

Kata-kata *terkuat dan terpenuh* dalam Pasal 20 UUPA itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan penuh.<sup>15</sup>

Menurut Zainal Asikin “ Adapun yang berhak atas Tanah Hak Milik adalah warga Negara Indonesia dan badan Hukum Indonesia yang di tentukan dalam Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960<sup>16</sup>

Hak milik atas tanah sebagai hak yang paling kuat, mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>17</sup>

- a. merupakan hak atas tanah yang kuat (paling kuat) jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain;
- b. merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan kepada ahli waris yang berhak;

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian..., Op Cit.*, hlm.92.

<sup>15</sup> AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm,124.

<sup>16</sup> Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 175

<sup>17</sup> Eddy Ruchiyat, *Op Cit.* hlm 53.

---

<sup>11</sup> Urip Santoso, *Op Cit.*, hlm88.

<sup>12</sup> Thoyib Sugianto, *Op Cit.* hlm.,64.

<sup>13</sup> Supriadi, *Op Cit.*, hlm.64.

- c. dapat menjadi induk dari hak atas yang lain, akan tetapi tidak dapat berinduk pada hak yang lain;
- d. dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan;
- e. dapat dialihkan, adapun dijual atau ditukar dengan benda lain;
- f. dapat dilepaskan oleh yang punya;
- g. dapat diwakafkan;
- h. pemilik dapat menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.

Hak Milik hapus disebabkan oleh beberapa faktor sebagai berikut, yaitu:

1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
2. karena penyerahan secara sukarela;
3. karena diterlantarkan;
4. karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah;
5. karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik;
6. tanahnya musnah, misalnya karena bencana alam.<sup>18</sup>

Hak milik hapus karena pencabutan hak, penyerahan hak secara sukarela, diterlantarkan subyek hukumnya tidak memenuhi syarat, dan tanahnya musnah menyebabkan tanah dikuasai langsung oleh Negara. Hapusnya hak milik atas tanah menurut Pasal 27 UUPA masih bersifat limitative karena masih ada sebab lain misalnya terjadi pelanggaran terhadap ketentuan land reform. Hapusnya hak milik karena pencabutan sejak dilakukan pencabutan hak oleh pemerintah berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961.

Hapusnya hak milik karena diserahkan secara sukarela sejak saat diperjanjikan dalam akta pelepasan hak atau

pembebasan hak. Hapusnya hak milik karena diterlantarkan sejak ada penetapan dari pemerintah mengenai status tanah tersebut sebagai tanah terlantar. Hapusnya hak milik karena subyek hukumnya tidak memenuhi syarat sejak yang bersangkutan menjadi warga Negara asing atau mempunyai kewarganegaraan ganda. Hapusnya hak milik karena tanahnya musnah sejak tanah tersebut musnah sehingga tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya, misalnya karena terkena erosi, bencana alam.

## **B. Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1 UUPA). Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.<sup>19</sup>

Hak Guna Usaha dalam pengertian hukum perdata Barat sebelum dikonversi berasal dari hak *erfpacht* yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 720 KUH Perdata.

Luas Hak Guna Usaha untuk perorangan adalah minimal 5 hektar dan luas maksimalnya 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional, Subyek Hak Guna Usaha yaitu:

1. Warga Negara Indonesia.

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, *Op Cit.* hlm 98.

---

<sup>19</sup> Thoyib Sugiarto, *Op Cit.*, hlm 69.

2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bagi orang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Usaha, maka dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat, dan apabila hal ini tidak dilakukan maka karena hukum Hak Guna Usahanya hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.

Tanah Hak Guna Usaha berasal dari tanah negara. Kalau tanah Hak Guna Usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan memberikan ganti rugi oleh calon pemegang Hak Guna Usaha dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan jika tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 PP. No. 40 Tahun 1996 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun).<sup>20</sup>

Hak Guna Usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. Hak Guna Usaha ini terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Badan Pertanahan Nasional. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke kantor pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran

SKPH tersebut menandai lahirnya Hak Guna Usaha (Pasal 31 UUPAjo. Pasal 6 dan Pasal 7 PP. No. 40 Tahun 1996 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun).<sup>21</sup>

Hak Guna Usaha mempunyai jangka waktu untuk pertama kali selama 35 tahun, dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun (Pasal 29 UUPA). Sedangkan menurut Pasal 8 PP. No. 40 Tahun 1996 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 jangka waktu HGU untuk pertama kalinya adalah paling lama 35 tahun, dan dapat diperpanjang selama 25 tahun dan diperbaharui paling lama 35 tahun. Perpanjangan HGU dilakukakan selambat-lambatnya diajukan 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu HGU berakhir. Ciri-ciri Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

- a. meskipun tidak sekuat hak milik, hak guna usaha tergolong hak atas tanah yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain;
- b. hak guna usaha dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya;
- c. hak guna usaha jangka waktunya terbatas;
- d. hak guna usaha dapat dialihkan kepada pihak lain, melalui jual beli, hibah, diberikan dengan wasiat;
- e. hak guna usaha dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah negara.

Faktor-faktor yang menyebabkan hak guna usaha hapus berdasarkan Pasal 34 UUPA, yaitu:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm.107.

<sup>22</sup> Eddy Ruchiyat, *Op Cit.*, hlm.56.

<sup>20</sup> Urip Santoso, *Op Cit.*, hlm.106.

- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2) UUPA.<sup>23</sup>

Selanjutnya di jelaskan lebih lanjut dalam Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 40 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yaitu:<sup>24</sup>

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  - 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan/Atau Pasal 28.
  - 2. cacat administrasi; atau
  - 3. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
- h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemanfaatan Tanah, untuk hak guna usaha di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 dalam Pasal Pasal 32 Menjelaskan :

- 1. Hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 di atas Tanah Negara, mengakibatkan:
- 2. Tanah menjadi Tanah Negara; atau
- 3. sesuai dengan amar putusan pengadilan.
- 4. Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilihan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.
- 5. Hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 di atas Tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan

tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

Ketentuan dalam Pasal 33 Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa :

Ketentuan lebih lanjut mengenai subjek, Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha, jangka waktu, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan pendaftaran, kewajiban, larangan, dan hak, pembebanan, peralihan, pelepasan dan perubahan, serta hapusnya hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 32 diatur dalam Peraturan Menteri.

#### **A. Hak Guna Bangunan (HGB)**

Hak Guna bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan atas tanah bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lam 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA). Sebagai suatu hak atas tanah Hak Guna Bangunan memberi wewenang kepada yang mempunyai untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Tujuan dari penggunaan hak guna bangunan adalah untuk mendirikan bangunan, dan dilarang digunakan untuk tujuan yang lain, misalnya untuk pertanian atau perkebunan.

Didalam Pasal Pasal 37 menjelaskan Tentang Jangka waktu dan pemberian Hak Guna Bangunan :<sup>25</sup>

- 1. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- 2. Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.

<sup>23</sup> Thoyib Sugianto, *Op Cit.*, hlm.72-73.

<sup>24</sup>Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan , Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun , Dan Pendaftaran Tanah.

<sup>25</sup>Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan , Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun , Dan Pendaftaran Tanah.

3. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
4. Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
  - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
  - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
  - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
  - d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
  - e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
  - f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Hak Guna Bangunan dalam pengertian hukum Barat sebelum dikonversi berasal dari hak *Opstal* yang diatur dalam Pasal 711 KUH Perdata. Setelah berlakunya UUPA kemudian dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan. Dalam UUPA ketentuan mengenai pengaturan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35-40. Sedangkan ketentuan lebih lanjut diatur dalam Pasal 34-48 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.<sup>26</sup>

Subyek (yang dapat memiliki) Hak Guna Bangunan yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia.

---

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

- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 36 ayat 1 UUPA).

Apabila subyek hukum HGB tidak memenuhi syarat-syarat di atas, maka dalam jangka waktu satu tahun mereka wajib melepaskan atau mengalihkan HGB tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat bila hal ini tidak dilakukan, maka HGB hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara (Pasal 36 ayat 2 UUPA).

Hak Guna Bangunan sebagai hak atas tanah, memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, Hak Guna Bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftar (Pasal 38 UUPA)
- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih, artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang empunya hak (Pasal 35 ayat 3 UUPA)
- c. Hak Guna Bangunan jangka waktu yang terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir. (Pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA).
- d. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan hipotek dan *Crediet Verband* (Pasal 34 UUPA).
- e. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat (Pasal 35 ayat 3 UUPA)
- f. Hak Guna Bangunan dapat juga dilepaskan oleh yang mempunyai hingga tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 40 huruf c).
- g. Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan.<sup>27</sup>

Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara  
Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertahanan

---

<sup>27</sup> Efendi Perangin, *Op Cit.*, hlm.275.  
Lihat pula Eddy Ruchiyat, *Op Cit.*, hlm59.

Nasional. Berdasarkan Pasal 4, 9 dan pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1999, dan prosedur terjadinya Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 32–48 Permen Agraria / Kepala BPN Nomor 03 / 1999.

2. Hak Guna Bangunan atas Tanah Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang hak pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan pasal 4 Permen Agraria / Kepala BPN nomor 3 / 1999 dan prosedur terjadinya Hak Guna bangunan itu diatur dalam Permen Agraria / Kepala BPN Nomor 9 / 1999.

3. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan itu terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akte yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), Akta ini wajib didaftarkan ke kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / kota setempat, untuk dicatat dalam buku tanah (Pasal 24 PP Nomor 40 / 1996).<sup>28</sup>

Jangka waktu HGB diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 40 / 1996 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya.

1. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara  
Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu pertama kali paling lama 30 tahun dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan  
Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu pertama kali paling lama 30 tahun dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
3. Hak Guna Bangunan atas Tanah hak Milik

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun. Tidak ada perpanjangan jangka waktu. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat.<sup>29</sup>

Hak Guna Bangunan hapus disebabkan beberapa faktor berikut (Pasal 40 UUPA);

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir, karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Sedangkan menurut Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan adalah: <sup>30</sup>

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian perpanjangan atau pembaruan haknya.
- b. Dibatalkan oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  1. Tidak dipenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42/atau 43;
  2. Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan dan pemegang hak Milik atau Perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan ;
  3. Cacat administrasi ; atau
  4. Keputusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Dilepaskan untuk Kepentingan Umum;
- d. Dicabut berdasarkan Undang- Undang..
- e. Ditetapkan sebagai Tanah terlantar.
- f. Ditetapkan sebagai Tanah musnah.

---

<sup>29</sup>*Ibid.*, hlm 108-109.

<sup>30</sup>Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan , Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun , Dan Pendaftaran Tanah.

---

<sup>28</sup> Urip Santoso, *Op Cit.* hlm. 107.

- g. Berakhirnya perjanjian Pemberian Hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah Untuk Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- h. Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak.<sup>31</sup>

## B. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan UUPA.<sup>32</sup>

Perkataan "*menggunakan*" dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedang perkataan "*memungut hasil*" dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.<sup>33</sup> Hak Pakai pun bias dibayar dengan Cuma-Cuma, pembayaran atau jasa apapun dan tidak boleh disertai dengan pemaksaan.<sup>34</sup>

Perbedaan antara Hak Pakai dan hak atas tanah lainnya adalah pada jangka waktu pemakaian atas tanah Hak Pakai tidak ditentukan. Para pihak diberikan kebebasan untuk mengatur jangka waktu penggunaan Hak Pakai itu tetapi tetap didasarkan pada

keperluan penggunaan Hak Pakai tersebut .berdasarkan penjelasan ini dapat disimpulkan bahwa hak pakai merupakan hak yang hanya diberikan kepada seseorang untuk beraktivitas tanpa memiliki hak apapun terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya<sup>35</sup>

Pasal 41 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa asal tanah Hak Pakai adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain, sedangkan menurut Pasal 41 PP No. 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.<sup>36</sup>

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

1. WNI
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40/1996 Jo Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan , Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun , Dan Pendaftaran Tanah lebih merinci yang dapat mempunyai Hak Pakai yaitu :

- a. WNI
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial; dan
- e. Orang asing..<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Jimmy Joses Sembiring.  
*Op.Cit.* hlm.18

<sup>36</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm.116.

<sup>37</sup> Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan , Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun , Dan Pendaftaran Tanah.

---

<sup>31</sup> *Ibid* , hlm 116.

<sup>32</sup> Thoyib Sugianto, *Op Cit.*, hlm.76.

<sup>33</sup> Urip Santoso, *Op Cit.*, hlm.115.

<sup>34</sup> Bakhrul Amal. *Op.Cit.*, hlm96.

Khusus subyek Hak Pakai yang berupa orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40/1996 Jo Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau hunian bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Terjadinya Hak Pakai berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Hak Pakai Atas Tanah Negara  
Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.
2. Hak Pakai Atas tanah Hak Pengelolaan  
Hak pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Berdasarkan Pemegang Hak Pengelolaan.
3. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik  
Hak pakai di atas Tanah Hak Milik ini terjadi melalui pemberian Oleh Pemegang Hak Milik dengan Akta yang di buat Oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah.
4. Keputusan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dibuat secara Elektronik<sup>38</sup>

Jangka waktu hak pakai/berapa lama jangka waktu Hak Pakai dalam Pasal 41 Ayat (2) UUPA tidak ditentukan secara tegas dalam pasal itu hanya ditentukan kalau hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

### **C. Hak Pengelolaan**

---

<sup>38</sup>Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun.

Hak Pengelolaan merupakan kewenangan yang bersumber pada Hak menguasai dari Negara yang tercantum pada Pasal 2 UUPA yang dapat dilimpahkan kepada Departemen Lembaga Pemerintahan Non departemen, dan badan – badan hukum tertentu.

Hak Pengelolaan adalah suatu hak atas tanah yang tidak sama sekali ada istilah dalam UUPA dan khusus hak ini demikian pula luasnya terdapat di luar ketentuan dari UUPA. Hak Pengelolaan lahir dan berkembang sesuai dengan terjadinya perkembangan suatu daerah. Suatu kenyataan yang tidak dapat dipungkiri bahwa banyak perkantoran yang terdapat di kota-kota besar mempergunakan tanah dengan Hak Pengelolaan.<sup>39</sup>

Bertitik tolak dari ketentuan di atas dapat dirumuskan pengertian Hak Pengelolaan sebagai suatu hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah yang merupakan pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada suatu lembaga pemerintah atau pemerintah daerah, badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan sahnya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah

---

<sup>39</sup>AP Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung,

kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.<sup>40</sup>

Jadi dapat disimpulkan bawa pengertian Hak Pengelolaan dari penjelasan dan uraian di atas yaitu Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai dari Negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Dengan melihat dari penjabaran di atas, menurut penulis Hak Pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 UUPA,

karena Hak Pengelolaan itu hanyalah sebagian dari hak menguasai Negara yang pelaksanaan kewenangannya diberikan kepada pemegang Hak Pengelolaan di Atur lebih lanjut di Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 4, Hak Pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat;

Untuk perjanjian Karena Hak Guna Bangunan terhadap Hak Pengelolaan menjadi Aset Milik Daerah jika pemegang Hak pengelolaan tersebut milik daerah, Perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik negara/daerah saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (selanjutnya disebut PP Nomor 27 Tahun 2014), dan khusus untuk pengelolaan atau pemanfaatan barang milik daerah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (selanjutnya disebut Permendagri

Nomor 19 Tahun 2016). Terbentuknya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 ini merupakan kewenangan yang diberikan PP Nomor 27 Tahun 2014 untuk mengeluarkan kebijakan terkait pengelolaan barang milik daerah sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 59 ayat (3), Pasal 90 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (5) PP Nomor 27 Tahun 2014.<sup>41</sup>

## **1. Proses Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik pada Perumahan Nasional Helvetia Kota Medan**

### **A. .Peningkatan Hak atas Tanah**

Hak atas tanah dapat diubah status haknya menjadi hak atas tanah baru yang berbeda jenisnya. Pengertian peningkatan hak terdapat dalam Pasal 1 angka 11 Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, yang dinyatakan sebagai berikut :

Peningkatan Hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

Perubahan status ini dibagi menjadi dua, yaitu penurunan hak atas tanah dan peningkatan hak atas tanah. Penurunan hak atas tanah dan peningkatan dari hak atas tanah yang paling tinggi, terkuat dan terkuat yaitu Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Penurunan Hak

---

<sup>40</sup> Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rhineka Cipta, Jakarta, 1995, h. 24

---

<sup>41</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1999 tentang Peningkatan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai. Peningkatan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai terjadi saat proses pelelangan jika dimenangkan oleh badan hukum.<sup>42</sup>

Peningkatan hak dilakukan karena ingin menginggikan haknya dari Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik. Peningkatan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai terdiri dari dua proses yang bersangkutan yaitu :

1. Pelepasan HGB/ Hak Pakai dari pemegangnya kepada Negara hingga menjadi tanah Negara; dan
2. Pemberian Hak Milik atas tanah Negara dari pemerintah kepada mantan pemegang HGB/ Hak Pakai dimaksud.

Hak Guna Bangunan memiliki tujuan penggunaan tanah yaitu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) UUPA, jadi didalam Hak Guna Bangunan ini tidak boleh digunakan untuk tanah pertanian, perkebunan, peternakan, dan sebagainya. Sedangkan Hak Pakai adalah hak atas tanah yang berbeda dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, karena Hak Pakai mempunyai subjek yang terbanuyak dibandingkan dengan hak-hak tersebut. Hak Pakai secara umum diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43 UUPA. Penggunaan Hak

Pakai ini dibatasi hanya untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanahnya.<sup>43</sup>

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai pada umumnya diperuntuhkan/ digunakan untuk rumah tinggal, perkantoran dan perdagangan, seperti halnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai pun bias diwariskan atau dibebani oleh Hak Tanggungan (dijadikan agunan bagi peminjam uang) serta boleh diperjualbelikan atau dialihkan. Dengan demikian, sebenarnya hak-hak pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tidak begitu berbeda dengan hak-hak yang dimiliki oleh Pemegang Hak Milik, kecuali dalam hal terbatasnya penggunaan tanahnya dan cukup merepotkan karena harus memperpanjang masa berlakunya. Tidak mengherankan apabila para pemegang Hak Guna Bangunan, terutama para pemilik rumah didaerah perkotaan diperkirakan pada umumnya ingin meningkatkan status tanahnya menjadi Hak Milik, yang tidak terbatas masa berlakunya dan diapresiasi masyarakat dengan nilai dan harga yang lebih tinggi daripada tanah Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai. Dengan demikian peningkatan hak atas tanah dapat dilakukan jika status tanah tersebut adalah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai ditingkatkan menjadi Hak Milik.

Ketentuan-ketentuan yang mengatur peningkatan status hak atas tanah (Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik) adalah sebagai berikut :

1. Peraturan Menteri Negara agrarian/Kepala Badan Pertanahan

---

<sup>42</sup> Jimmy Joses Sembiring. *Op. Cit.*, Hlm. 101

---

<sup>43</sup> Rudi Indrajaya, Rizkika Arkan Putera Indra Jaya, *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Indonesia*. Bandung, Nuansa Aulia, 2019 hlm.51

nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang di bebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Lebih rincinya terdapat pada Pasal 1 Ayat (1) yang di menyebutkan :<sup>44</sup>

Pengurusan pendaftaran Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal yang diberikan dengan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional :

- a. Nomor 9 Tahun 1997 Jo Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998;
- b. Nomor 2 Tahun 1998, dan
- c. Nomor 6 Tahun 1998

Dapat dilakukan sendiri oleh pemohon yang bersangkutan atau dengan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan selaku kuasa dari yang bersangkutan.<sup>45</sup>

Dari bunyi Pasal 1 ayat (1) diatas dapat disimpulkan bahwa Hakatas Tanah pada rumah dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik yang sebelumnya merupakan Hak Guna Bangunan.

2. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Peningkatan hakatas tanah menjadi Hak Milik dapat dilihat pada Pasal 6 ayat (1) yang dinyatakan :

Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hakatas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan

hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersaa sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Berdasarkan bunyi Pasal 6 ayat (1) diatas dapat dilihat bahwa pemberian hak terutama pemberian Hak Milik, dapat diberikan kepada seseorang yang status tanahnya terdahulu adalah Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai.

3. Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 *juncto* Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS). Peningkatan hakatas tanah menjadi Hak Milik dapat dilihat pada Pasal 2 ayat (1) yang dinyatakan : Dengan keputusan ini :

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS diatas tanah Negara, termasuk diatas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik.
- b. Tanah untuk RSS dan RS diatas Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan waeganagera Indonesia yang belum dipunyai dengan Hak Guna Bangunan diberikan dengan Hak Milik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) diatas, dapat dilihat bahwa peningkatan Hak Guna Bangunan baik diatas tanah Negara termasuk diatas tanah Hak Pengelolaan dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik jika diajukan permohpnan peningkatan hak.<sup>46</sup>

4. Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Tempat Tinggal. Lebih detailnya terdapat pada

---

<sup>44</sup> Peraturan Menteri Negara agrarian/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang di bebani Hak Tanggungan menjadi Hak

<sup>45</sup>*Ibid.*, hlm.52

---

<sup>46</sup>*Ibid.*, hlm.56

Pasal 1 ayat (1) huruf a yang dinyatakan :

Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga Negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.

Dilihat dari pasal diatas, bahwa Hak Guna Bangunan atas Hak Pakai dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik yang luasnya 600 M2 atau kurang berdasarkan permohonan yang diajukan.

#### **B. Pengadaan Perumahan Nasional Dalam Menggunakan Status Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan.**

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (yang selanjutnya disingkat Perumnas) merupakan suatu badan hukum yang dibentuk oleh pemerintah pada tahun 1994 dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat dan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan prasarana lingkungan. Perumnas ini dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 29 tahun 1974 tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional. Perusahaan Perumahan Nasional ini mengambil bentuk Perusahaan Umum, dimana perusahaan yang dimaksud dengan perusahaan umum adalah jenis Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah dan bertujuan untuk melayani kepentingan umum disamping mencari keuntungan.

Dalam rangka melaksanakan maksud dan tujuan tersebut, Perumnas melakukan kegiatan usaha utama antara lain:

- a. Sebagai penyedia tanah  
Kegiatan usaha Perumnas di bidang penyediaan tanah meliputi:
  1. Penyedia tanah skala besar/*land bank* baik dengan cara

- membeli/ganti rugi, kerjasama dengan pemilik atau instansi lain dan/atau tanah-tanah yang diserahkan oleh instansi pemerintah;
2. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah termasuk membangun sarana dan prasarana; serta,
3. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan dan peruntukan untuk keperluan usaha Perumnas, dapat dilakukan penyerahan atau pemindahtanganan rumah dan bangunan dan/atau bagian-bagian tanah yang merupakan aset dalam bentuk persediaan (*inventory*).
- b. Sebagai pengembang perumahan dan pemukiman  
Kegiatan dibidang pengembangan perumahan dan pemukiman meliputi:
  1. Pengadaan tanah dan pemanfaatan tanah pemerintah/pemerintah daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman;
  2. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan pemukiman untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan pemukiman bagi masyarakat beserta prasarana/sarana/utilitas; serta,
  3. Pengelolaan perumahan dan pemukiman beserta prasarana/sarana/utilitas (*estate management*).
- c. Membangun rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun;
- d. Mengelola rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus;
- e. Melakukan penataan dan peningkatan kualitas perumahan, pemukiman dan rumah susun pada lokasi yang dikuasai oleh Perumnas;
- f. Melakukan pengembangan kota dan pembangunan kota baru;
- g. Melakukan penataan pemukiman kumuh/padat hunian;
- h. Melakukan pelayanan jasa konsultasi dan advokasi di bidang perusahaan dan pemukiman; dan,
- i. Melakukan *off-taker* (pembelian produk rumah umum pengembang lain) untuk dijual kembali dengan fasilitas subsidi.

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perumnas dapat menguasai tanah dengan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai. Apabila Perumnas menguasai tanah dengan Hak Pengelolaan maka terdapat kewajiban Perumnas untuk menyelesaikan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut pada Perumahan Nasional Helvetia Kota Medan yang menjadi Landasan Hak atas tanahnya ialah Hak Pengelolaan yang di pegang langsung Oleh Perumnas. Apabila kewajiban tersebut telah selesai dilaksanakan, maka Perumnas dapat mengalih tangankan Hak Guna Bangunan tersebut kepada masyarakat.

Perumnas tidak dapat membangun perumahan diatas tanah berstatus Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan, hal ini dikarenakan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman mengatur bahwa perumahan hanya dapat dibangun diatas tanah :<sup>47</sup>

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Bangunan diatas tanah negara;
- c. Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan;
- d. Hak Pakai diatas tanah negara.

Pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dilakukan melalui permohonan, baik yang dilakukan oleh pemegang Hak Pengelolaan maupun oleh pihak ketiga dengan alur sebagai berikut:



Konsekuensi yang timbul dengan adanya pengalih tanganan atas Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Perumnas kepada masyarakat adalah bahwa masyarakat tidak dapat secara leluasa menggunakan tanah yang dikuasainya. Dalam hal masyarakat hendak untuk memperpanjang maupun mengalihkan tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan yang dikuasainya, maka terlebih dahulu mereka harus mendapatkan persetujuan dari Perumnas. Persetujuan dari Perumnas ini menjadi salah satu syarat wajib untuk melakukan tindakan hukum terhadap hak atas tanah tersebut mengingat Perumnas merupakan pemegang Hak Pengelolaan yang menjadi landasan dari hak atas tanah tersebut.

**C. Persyaratan Dan Prosedur Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik**

Dasar hukum peningkatan Hak guna bangunan menjadi Hak milik adalah keputusan menteri Negara agrarian / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 yang merupakan penetapan pemerintah yang di tentukan di dalam pasal 22 Ayat (2) huruf a UUPA yang menyangkut pemberian Hak milik yang sebelumnya hak tersebut Hak guna Banguna atau Hak pakai Pasal 22 Ayat (2) UUPA menyatakan :<sup>48</sup>

<sup>48</sup>Wawancara dengan Bapak Rizky Dwinanda S.H , Penata Pertanahan Pertama

Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :<sup>49</sup>

- a. Penetapan Pemerintah Menurut cara dan syarat- syarat yang di tetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- b. Ketentuan Undang – Undang .

Yangdi maksud dengan Penetapan Pemerintah dalam kaitannya dengan perolehan hakatas tanah adalah suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang untuk memberikan Hak atas Tanah adalah suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang untuk memberikan hak atas tanah.<sup>50</sup>

Pejabat yang berwenang ini adalah Kementrian ATR/BPN atau kepada kantor Wilayah ART/BPN Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang memberikan hakatas tanah. Ketentuan hukumini dikeluarkan dengan tujuan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah tinggal dengan status Hak milik.

Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP yang wajib di bayarkan pemohon dalam peningkatan Hak guna Bangunan Menjadi Hak Milik diatur dalam Lampiran Perutan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan adalah sebesar Rp. 50.000,-/ bidang.

---

Kantor Pertanahan Kota Medan Pada Tanggal 26 April 2022

<sup>49</sup> Rudi Indrajaya,Rizkika Arkan Putera Indrajaya ,*Op.Cit.*hlm56

<sup>50</sup> Urip santoso. *Perolehan Hakatas tanah* . Op.Cit, hlm.92.

Dalam Prakteknya jika dikuasakan melalui pihak ketiga akanada biaya tambahan jasa, sehingga untuk menekan biaya, sebaiknya pemilik sertifikat mengurus sendiri proses peningkatan status tersebut kekantor pertanahan Kota Medan.<sup>51</sup>

bahwamasyarakat lebih memilih Pihak ketiga yang dikuasakan untuk mengurus peningkatan hak guna bangunan menjadi Hak milik pada Umumnya adalah Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah ( yang selanjutnya disebut PPAT). Dengan dikuasakan kepada notaris dan/atau PPAT, maka pemohon hanya tinggal tunggu beres tanpa perlu repot ke Kantor Pertanahan.<sup>52</sup>

Jika ada Pihak warga yang menunjuk Perum Perumnas untuk menguruskannya, akanTetapi pihak Perum Perumnas Memiliki kerja sama dengan Pihak Notaris/PPAT yang sudah biasa melakukan pengurusan sertifikat dengan pihak Perum Perumnas sehingga dalam membuat peralihan hak atau balik nama , jika manakala haknya hampir berakhir,dan sudah berakhir maka otomatis mereka meningkatkan status tanah rumah mereka dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Keuntungannya pengurusan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu sebelumnya mereka tidak mengetahui bahwa sertipikat Hak Guna Bangunannya akan

---

<sup>51</sup>Wawancara dengan ibu Irma Winingsih Warga yang bertempat tinggal Perumahan Nasional Helvetia Medan Pada Tanggal 6 April 2022.

<sup>52</sup>Wawancara dengan ibu Sartiman Warga yang bertempat tinggal Perumahan Nasional Helvetia Medan Pada Tanggal 6 April 2022.

berakhir sehingga mereka jadi tahu atau mengerti.<sup>53</sup>

Dalam Proses peningkatan hak guna Bangunan Menjadi Hak Milik Terdapat Perbedaan dalam hal persyaratan yang harus di penuhi.

1. Persyaratan dan prosedur saat Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Belum berakhir.

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak milik saat jangka waktu Hak Guna Bangunan Belum berakhir di kantor Pertanahan Kota Medan adalah :<sup>54</sup>

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon;
- b. Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan;
- c. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan ( SPPT PBB) tahun berjalan;
- d. Fotokopi izin Mendirikan Bangunan (IMB)/Surat Keterangan Kelurahan yang menyatakan bangunan tersebut benar di gunakan untuk rumah tinggal;
- e. Surat pernyataan tanah tidak melebihi lima bidang tanah yang seluruhnya mencapai luas lebih dari 5000m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi );
- f. Surat kuasa pengurusan ( apabila pengurusannya dilakukan oleh pihak ketiga );<sup>55</sup>

Dalam hal Rumah yang berada dalam Perumahan Helvetia yang dalam Pengikatan hak Tanggungan yang kreditnya belum lunas atau melalui KPR , Proses peningkatan hak atas Tanah dapat dilakukan tanpa harus menunggu kredit Rumah yang

berada di perumahan tersebut lunas , dan Pihak Pengembang dapat memberikan Rekomendasi surat untuk melakukan pinjaman di bank , akan tetapi pada Faktanya biasanya masyarakat melakukan peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi hak milik setelah rumah tersebut lunas dari Kredit Perumahan ( KPR) untuk mencegah dari hal – hal yang tidak di inginkan di kemudian hari.<sup>56</sup>

Persyaratan – persyaratan di atas

#### **D. Persyaratan dan Proses Permohonan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik atas tanah Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir;**

Hak Guna bangunan yang jangka waktunya sudah berakhir ( paling lama satu tahun) maka status tanah tersebut menjadi tanah Negara, oleh sebab itu, Hak Milik atas Tanah tersebut terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah Negara.

Pejabat yang berwenang dalam melakukan pemberian Hak Milik atas tanah melalui Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan pertanahan Nasional dan dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas Kepala Kantor Pertanahan.<sup>57</sup>

1. Saat proses pengurusan

- a. Fotokopi Katru Tanda Penduduk ( KTP) Pemohon;
- b. Fotokopi Sertifikat;

---

<sup>53</sup> Wawancara dengan Bapak Faisal, SH.SpN, Notaris & PPAT di Kota Medan, Tanggal April 2022.

<sup>54</sup> Rudi Indrajaya, Rizkika Arkan Putera Indrajaya, *Op. Cit.* hlm60

<sup>55</sup> Wawancara dengan Bapak Rakhmadi Kepala Departemen Pertanahan & Hukum Perumahan Nasional Wilayah 1 Sumatera Utara Pada Tanggal .

---

<sup>56</sup> Wawancara dengan bapak Rakhmadi Kepala Departemen Pertanahan & Hukum Perumahan Nasional Wilayah 1 Sumatera Utara Pada Tanggal.

<sup>57</sup> Wawancara dengan Bapak Rizky Dwinanda S.H , Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Medan Pada Tanggal 26 April 2022

- c. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun berjalan;
- d. Surat pernyataan telah memasang tanda batas tanah;
- e. Surat Kuasa Pengurusan (apabila pengurusannya dilakukan oleh pihak ketiga).

Hal ini berdasarkan pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 yang dinyatakan sebagai berikut:

1. Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis.
2. Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) memuat:
  1. Keterangan mengenai pemohon;
    - a. Apabila perorangan: nama, umur kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih tanggungannya;
    - b. Apabila badan hukum: nama tempat kedudukan akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
    - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli oleh Pemerintah, Putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan Hak, dan surat – surat bukti perolehan tanah lainnya;
    - b. Letak batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya);

- c. Jenis tanah ( pertanian/non pertanian);
  - d. Rencana penggunaan tanah;
  - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
3. Lain – lain;

Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

Keterangan lain yang dianggap perlu.
  2. saat proses peningkatan Hak Guna Bangunan.
    - a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon;
    - b. Asli Sertifikat;
    - c. Asli dan Fotokopi (surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan) SPPT PBB Tahun Berjalan;
    - d. Fotokopi IMB/Surat Keterangan kelurahan yang menyatakan bahwa bangunan tersebut benar digunakan untuk rumah tinggal;
    - e. Surat pernyataan tanah tidak melebihi lima bidang tanah yang seluruhnya mencaai luas tidak lebih dari 5000m (lima ribu meter persegi);
    - f. Blangko Surat Keputusan dari ATR/BPN;
    - g. Surat kuasa pengurusan ( apabila pengurusannya dilakukan oleh pihak ketiga);

Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 80 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang dinyatakan sebagai berikut;Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 dilampiri dengan:

- a. Bukti identitas pemohon;
- b. Sertifikat tanah yang bersangkutan;
- c. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
  1. Fotokopi izin mendirikan bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau
  2. Surat keterangan dari Kepala Desa/ Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila izin

- mendirikan bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
3. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan atau terakhir;
  4. Surat pernyataan dari pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon.

Prosedur yang harus dilakukan untuk permohonan Hak Milik atas Tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:<sup>58</sup>

- a. Penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan;
- b. Penerimaan pembayaran biaya pengukuran dan pemeriksaan tanah;
- c. Pengukuran dan pemeriksaan tanah ( pemohon harus hadir);
- d. Penerbitan Surat Keputusan Kantor Pertanahan;
- e. Penerimaan pembayaran Surat Keputusan Hak;
- f. Pengukuran Hak penerbitan Sertifikat; dan
- g. Penyerahan sertifikat.

Mengenai pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir , maka seharusnya tanah tersebut menjadi tanah Negara dan eks pemegang hak Guna Bangunan tersebut wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 sering sekali masyarakat perumnas Helvetia khususnya tidak melakukannya dengan baik dikarenakan

kurangnya pemahaman terhadap perbedaan Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat hak Guna Bangunan.

Akan tetapi ketentuan ini tidak dilakukan oleh mayoritas pemegang Hak Guna Bangunan sehingga bangunan tersebut tidak dibongkar dan tanahnya tidak diserahkan kepada Negara. Hal ini dikarenakan eks pemegang Hak Guna Bangunan tidak mau mengalami kerugian akibat membongkar bangunan dan benda-benda di atasnya dan masyarakat perumahan nasional Helvetia Medan dapat meminta permohonan Haknya kembali pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Serta menyerahkan tanahnya kepada Negara telah di atur secara jelas dan harus di laksanakan sesuai dengan Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

#### **E. Hambatan dalam Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik pada Perumahan Nasional Helvetia Kota Medan**

Dalam pelaksanaan peningkatan status hak atas tanah di Perumnas Helvetia Kota Medan 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 ada merupakan hambatan yang datang dari Pemilik Rumah baik itu ahli waris , dari banyaknya masyarakat Perumahan nasional Helvetia Kota Medan masih banyak yang tidak mengerti dan belum faham mengenai status tanah dari rumah mereka , dan perbedaan

---

<sup>58</sup>Wawancara dengan Bapak Rizky Dwinanda S.H , Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Medan Pada Tanggal 26 April 2022

antara Hak Guna Bangunan dan Hak milik , yang masyarakat fahami ketika membeli dari pihak pengembang itu adalah tanah milik mereka ataupun milik orangtua mereka.

Masyarakat Pemilik rumah di perumahan Nasional Helvetia baru memahami ketika tanah tersebut alas haknya merupakan Hak Guna Bangunan ketika ingin melakukan pinjaman Bank atau menganggunkan , dan Jual Beli rumah , kebanyakan masyarakat hanya tau tanah rumah mereka sudah menjadi milik mereka tanpa harus meningkatkan Status Hak atas Tanah tersebut , dan masyarakat tidak memahami perihal syarat dan biaya yang akan di keluarkan.

Hambatan selanjutnya yang di hadapi masyarakat Perumahan Nasional Helvetia , di dalam 1 rumah masih di tempati oleh banyak kepala keluarga sehingga dalam meningkatkan status hak guna bangunan menjadi Hak milik mendapatkan kesulitan ketika ahli waris mengurus peningkatan status hak atas tanah tersebut. masyarakat juga tidak pernah mendapatkan penyuluhan dari pihak pengembang , PPAT , dan Kantor Pertanahan Kota Medan. 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

masyarakat susah untuk melakukan peningkatan hak atas tanahnya tersebut.<sup>59</sup>

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.<sup>60</sup>

Hambatan selanjutnya yang di hadapai alah , tidak fahamnya masyarakat terhadap permohonan hak kembali dalam peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik yang sudah berakhir masa berlakunya, kebanyakan masyarakat tidak

---

<sup>59</sup>Wawancara dengan Bapak Saiful Amri Warga yang bertempat tinggal Perumahan Nasional Helvetia Medan Pada Tanggal 6 April 2022.

<sup>60</sup> Wawancara dengan Bapak Rakhmadi, Bagian Departemen Pertanahan & Hukum Perum Perumnas Heveltia Medan, Tanggal Maret November 2022.

mau mencari informasi terhadap peningkatan status hak atas tanahnya.

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.<sup>61</sup>

Peraturan ini menegaskan ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku dalam hal dilakukan perubahan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997, Nomor 2 Tahun 1998 dan Nomor 6 Tahun 1998, keragu-raguan telah timbul karena menurut Hak Tanggungan hapus dengan sendirinya apabila hak atas tanah yang dibebaninya hapus (Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-undang Hak Tanggungan.

Sehubungan dengan hal di atas, perlu diberikan jalan keluar kepada masyarakat pemegang Hak Guna Bangunan tersebut, terutama yang berasal dari golongan ekonomi lemah, agar mereka dapat mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya tanpa terlebih dahulu harus melunasi kreditnya atau menyediakan jaminan lain, dan di lain pihak tetap memberikan kepastian kepada pemegang Hak Tanggungan akan

kelangsungan jaminan pelunasan kredit rumahnya.

Faktor yang menghambat lainnya ialah jangka waktu dalam pengurusan Pembuatan Akta, Jual Beli, penghambat yang ditemui berdasarkan waktu pembuatan akta jual beli atau perolehan rumah di Kota Medan, telah dijelaskan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>62</sup>. dan dalam peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik yang lumayan menyita waktu dikarenakan terhambat dalam penyerahan berkas yang tidak lengkap bahwa waktu yang diperlukan dalam pembuatan akta jual beli antara pihak pemilik lumayan lama dengan pihak pembeli atau pemohon peningkatan status tanah Rumah Sederhana (RS) hingga proses pengurusan peningkatan di Kantor Pertanahan Kota Medan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lumayan menyita waktu dari 1 minggu bahkan hingga lebih dari 1 bulan.

Oleh karena itu diharapkan dalam proses peningkatan status hak guna bangunan menjadi Hak milik antara Pengembang, PPAT, Kantor Pertanahan Kota Medan Hingga Masyarakat yang tinggal di perumahan harus saling melengkapi sehingga mempermudah dalam pengurusan peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik.

Dengan membeli rumah di perumahan baik dari pengembang ataupun Perumnas maka status hak atas tanah tersebut adalah Hak Guna Bangunan dengan di perolehnya Hak Guna Bangunan tersebut

---

<sup>61</sup>Wawancara dengan Bapak Rizky Dwinanda S.H, Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Medan Pada Tanggal 26 April 2022

---

<sup>62</sup> Wawancara dengan Bapak Faisal, SH.SpN, Notaris & PPAT di Kota Medan, Tanggal April 2022

maka banyak pula masyarakat yang telah membeli rumah di perumahan tersebut selaku pemegang hak guna bangunan menginginkan hak atas tanahnya tersebut ditingkatkan menjadi Hak Milik.<sup>63</sup>

Karena mereka beralasan bahwa Hak Guna Bangunan memiliki batasan-batasan tertentu seperti apabila jangka waktu haknya habis maka harus diperpanjang ataupun diperbaharui dan penggunaan tanah pada Hak Guna bangunan itu terbatas dibandingkan dengan Hak milik.<sup>64</sup>

#### **F. Solusi Dalam mengatasi hambatan Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Perumahan Nasional Helvetia Medan**

##### **1. Penyuluhan**

Dalam upaya mengatasi hal-hal yang menjadi hambatan terlaksananya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada rumah sederhana di Perumnas Helvetia Medan sudah menjadi kewajiban bagi pihak yang terlibat terhadap hal tersebut untuk melakukan penyuluhan untuk masyarakat terutama bagi masyarakat yang bertempat tinggal di Perumnas di Kota Medan khususnya di Perumnas Helvetia Medan.

Sosialisasi tersebut dapat dilakukan dalam format penyuluhan mengenai status hak atas tanah baik yang langsung ditempati maupun status tanah yang ada di lingkungan mereka. Penyuluhan kepada masyarakat itu menjadi bagian tanggung jawab Pemerintah

Kota Medan bersama instansi *vertikal* yaitu Kantor Pertanahan Kota Medan dan bekerjasama dengan organisasi profesi Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kota Medan dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPAT) Kota Medan.

Penyuluhan yang diberikan adalah sangat penting, karena dengan diberikannya penyuluhan dapat memberikan informasi sehubungan dengan proses dan cara serta persyaratan dalam melakukan peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Sebagai informasi tambahan, upaya penyuluhan tidak saja dilakukan dengan berdialog secara tatap muka dengan masyarakat, kegiatan penyuluhan juga dapat dilakukan dengan melakukan kegiatan dialog interaktif melalui media siaran televisi dan radio maupun dialog non interaktif melalui media cetak. Upaya ini dilakukan sebagai salah satu upaya pemberian informasi tentang tata cara peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Informasi yang diberikan tersebut meliputi tujuan, proses atau cara serta akibat hukumnya. Sehingga masyarakat lebih mengetahui perkembangan tentang pertanahan, khususnya mengenai peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kota Medan.

##### **2. Pendekatan Pada Pihak Pengembang dan PPAT**

Upaya yang dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam mengatasi hambatan dalam peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan

---

<sup>63</sup>Wawancara dengan Bapak Arsyad Nur Warga yang bertempat tinggal Perumahan Nasional Helvetia Medan Pada Tanggal 6 April 2022

<sup>64</sup>Wawancara dengan Ibu Lili Khairina Warga yang bertempat tinggal Perumahan Nasional Helvetia Medan Pada Tanggal 6 April 2022

Menjadi Hak Milik terhadap pihak pengembang di Kota Medan, adalah dengan memberikan batasan bahwa untuk setiap bidang yang dimohonkan luasnya tidak boleh lebih dari 2000 M<sup>2</sup>, dan setiap pemohon dibatasi pemilikan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang dengan luas keseluruhan 5000 (lima ribu) M<sup>2</sup>.

Selain itu, pihak Kantor Pertanahan Kota Medan juga melakukan pendekatan kepada pihak pengembang mengenai kelengkapan syarat administrasi dari masyarakat sebagai pemohon agar segera dilengkapi, dalam hal ini syarat-syarat yang diperlukan dalam kepengurusan peningkatan status dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Selain itu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan mengubah cara bekerja yang lebih cepat dan lebih disiplin lagi agar tercapai target kerja yang telah ditentukan. Untuk itu pemahaman terhadap tugas-tugas di bidang pertanahan khususnya dalam peningkatan status tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

### **3. Peran Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Perumahan Nasional Helvetia Medan**

#### **A. Gambaran Umum Kota Medan**

Kota Medan secara geografis terletak di antara 2 27'-2 47' Lintang Utara dan 98 35'-98 44' Bujur Timur. Posisi Kota Medan ada di bagian Utara Propinsi Sumatera Utara dengan topografi miring ke arah Utara dan berada pada ketinggian tempat 2,5-37,5 m di atas permukaan laut. Luas wilayah Kota

Medan adalah 265,10 km<sup>2</sup> secara administratif terdiri dari 21 Kecamatan dan 151 Kelurahan. Sarana dan prasarana perhubungan di Kota Medan terdiri dari prasarana perhubungan darat, laut, udara. Transportasi lainnya adalah kereta api. Di samping itu juga telah tersedia prasarana listrik, gas, telekomunikasi, air bersih dan Kawasan Industri Medan (KIM) I. Sebagai daerah yang berada pada pinggiran jalur pelayaran Selat Malaka, Kota Medan sebagai ibukota Provinsi Sumatera Utara memiliki posisi strategis.<sup>65</sup>

#### **B. Gambaran Kantor Pertanahan Kota Medan**

Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap daerah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan sebagai bagian terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, mempunyai peranan yang sangat strategis serta penting dalam memberikan pelayanan di bidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat, sebab hal tersebut telah tertera di dalam Perpres No. 20 Tahun 2015 Bab 3 Pasal 7 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa, :

1. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.
2. Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan tiap kabupaten/kota.

Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional memiliki visi dan misi

---

<sup>65</sup>[www.perkotaan.bpiw.pu.go.id](http://www.perkotaan.bpiw.pu.go.id) diakses Pada Tanggal 20 Mei 2022 Pada Pukul 09.00 Wib.

serta fungsi yang sama dengan Badan Pertanahan Nasional di Indonesia, yang telah dijelaskan dalam Bab 3 Pasal 7 ayat (3), "Tugas, fungsi, susunan organisasi, dan tata kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan ditetapkan oleh Kepala setelah mendapat persetujuan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang aparatur negara".

Dalam menjalankan kewajiban dan kewenangannya, Kantor Pertanahan Kota Medan berlandaskan pada visi dan misi Badan Pertanahan Nasional.

Berikut visi dan misi Kantor Pertanahan Kota Medan:

#### **1. Visi Kantor Pertanahan Kota Medan**

Kantor Pertanahan Kota Medan sendiri mempunyai visi, yaitu menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia khususnya di kota Medan.

#### **2. Misi Kantor Pertanahan Kota Medan**

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

1. peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
2. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.

3. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.
4. Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

#### **2. Struktur Organisasi dan Tugas Kantor Pertanahan Kota Medan**

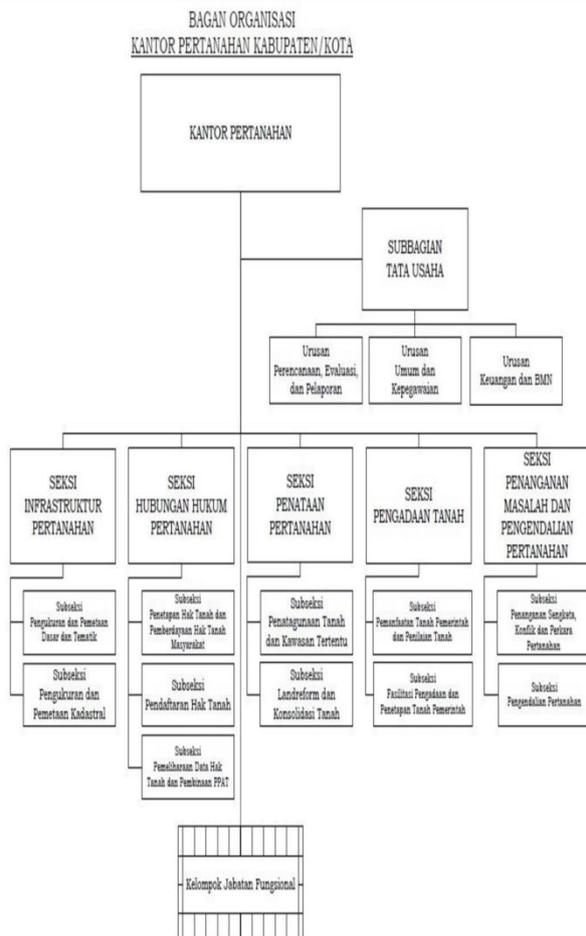
Sebagai salah satu lembaga pemerintah, Kantor Pertanahan bertugas menangani masalah pertanahan yang berada di wilayah Kota Medan. Dalam menjalankan tugasnya serta fungsi dan visi misinya, sangatlah penting memiliki struktur organisasi yang memadai. Struktur organisasi merupakan hal yang sangat penting dalam berjalannya atau terlaksananya kegiatan serta fungsi dan tugas dari Kantor Pertanahan. Salah satu hal penting dari struktur organisasi adalah penetapan seksi sesuai dengan tugasnya.

Struktur organisasi menggambarkan bagaimana seksi-seksi didalamnya dengan tanggung jawabnya masing-masing. Struktur organisasi hanya gambaran secara grafik struktur kerja dari suatu struktur organisasi, tanpa adanya struktur organisasi suatu lembaga pemerintah tidak dapat berjalan dengan lancar karena tidak adanya pembagian tugas di setiap masing-masing divisi. Struktur organisasi selalu ada di setiap lembaga pemerintah, oleh karena itu adapun struktur organisasi yang ada di Kantor

Pertanahan Kota Medan dapat dilihat pada bagan berikut:

Sumber : Lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016

Setiap struktur organisasi memiliki tugasnya masing masing yang telah ditentukan, di dalam bagan struktur organisasi tersebut. Adapun tugasnya yang telah dijelaskan di dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja



Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan sebagai berikut:<sup>66</sup>

- a. Subbagian Tata Usaha  
Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.
- b. Seksi Infrastruktur Pertanahan  
Seksi Infrastruktur Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan kadastral, serta survei dan pemetaan tematik.
- c. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan  
Seksi Hubungan Hukum Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penetapan hak tanah dan pemberdayaan hak tanah masyarakat, pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan data hak tanah serta pembinaan PPAT
- d. Seksi Penataan Pertanahan  
Seksi Penataan Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penatagunaan tanah dan kawasan tertentu, landreform dan konsolidasi tanah.
- e. Seksi Pengadaan Tanah  
Seksi Pengadaan Tanah mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan pemanfaatan tanah pemerintah dan penilaian tanah, serta fasilitasi pengadaan dan penetapan tanah pemerintah.
- f. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan  
Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas melakukan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan, serta pengendalian pertanahan.

<sup>66</sup>Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

### **C. Peran Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Peningkatan Status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik**

Masalah tanah merupakan sesuatu yang sangat kompleks sebab menyangkut banyak aspek kehidupan masyarakat. Melihat banyaknya masalah pertanahan yang terjadi, Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku badan pemerintahan yang bertugas untuk menangani masalah pertanahan mulai melakukan antisipasi terhadap masalah yang timbul. Hal ini ditindaklanjuti dengan dibentuknya Pusat Data dan Informasi Pertanahan (Pusdatin), sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006.

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku lembaga negara yang pertama kali berwenang melakukan kegiatan pendaftaran tanah untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pada aplikasinya, terutama ditingkat kantor pertanahan yang secara langsung berhubungan dengan masyarakat dalam kegiatan pensertifikatan tanah, terdapat kebijakan-kebijakan yang diambil oleh kepala kantor pertanahan dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah. Hal tersebut disebabkan, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terutama prosedur administrasinya terkadang menimbulkan permasalahan baru yang menyebabkan kepala kantor pertanahan harus mengambil jalan tengah dalam menyelesaikan masalah yang ada dengan mendukung kegiatan pendaftaran tanah.

Penjelasan yang berkaitan dengan kesenjangan dalam pendaftaran tanah yang melibatkan kepala kantor pertanahan tersebut dapat menjadi permasalahan yang menimbulkan suatu perbuatan yang tidak akan terselesaikan sampai dengan adanya

perubahan dan pembaharuan terhadap peraturan pemerintah dan peraturan lainnya yang membahas mengenai pendaftaran tanah. Riskan sekali membahas mengenai pendaftaran tanah pada era modern seperti sekarang ini, hal ini dikarenakan dalam pencapaian akses dalam melakukan kejahatan semakin mudah dilakukan oleh pejabat yang diberikan kewenangan sebagai kepala dalam pendaftaran tanah. Maka dari itu perlu ditindaklanjuti dalam penekanan bahasa dan istilah dalam peraturan pemerintah yang akan mensejahterakan masyarakat.<sup>67</sup>

Adapun tugas dari Pusdatin adalah melaksanakan pengumpulan, pengolahan, penyajian data dan informasi pertanahan serta membangun dan mengembangkan Sistem Informasi Pertanahan dan Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS). Maka dibuatlah sistem KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan), yaitu sistem pelayanan pertanahan yang telah terkomputerisasi, sehingga data tentang bidang tanah baik tekstual maupun spasialnya dapat terintegrasi dengan baik. KKP dilaksanakan dengan tujuan untuk pemeliharaan data tekstual maupun spasial dan monitoring pelayanan pertanahan.<sup>68</sup>

BPN RI telah melakukan beberapa kegiatan terkait dengan Implementasi

---

<sup>67</sup>Upik Hamidah, *Implikasi Diskresi Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Lampung, Juli-Desember 2019, Volume 3 Nomor 2. Tahun 2019. (ISSN 2598-3105) Hlm 93-100.

<sup>68</sup>Patriot Ginanjar S, Bambang Sudarsono, Bandi Sasmito, *Kajian Efektivitas Pemanfaatan Sistem Geokp Untuk Penerbitan Sertipikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah*, Jurnal Geodesi Undip, April 2014, Volume 3, Nomor 2, Tahun 2014 (ISSN: 2337-845X)

Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK), seperti implementasi Komputerisasi Kantor Pertanahan atau Land Office Computerisation (LOC) yang dimulai pada tahun 1997 dan sampai saat ini sudah mengalami perubahan yang ke 3 (LOC 2B), implementasi Larasita yaitu layanan mobile (layanan jemput masyarakat) yang merupakan pengembangan dari KKP pada tahun 2006 dan sampai saat ini masih berlangsung pengembangannya. Serta pembuatan Grand Desain TIK BPN RI yang dilakukan pada tahun 2007. Penyusunan Grand Desain TIK ini merupakan salah satu upaya terencana mengembangkan teknologi informasi dan komunikasi dalam mendukung suksesnya pelaksanaan rencana strategis BPN RI.<sup>69</sup>

Kantor Pertanahan adalah unit kerja (Instansi vertikal) Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang salah satu tugasnya melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Kewenangan Kantor Pertanahan berada di bawah dan bertanggung-jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dipimpin oleh seorang Kepala Kantor. Fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi untuk penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka

pelaksanaan tugas pertanahan, pelayanan, perizinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan, pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah, pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu.

pengusulan dan pelaksanaan pemetaan hak tanah, pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data pertanahan dan menginventarisir tanah-tanah aset pemerintah, pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat, penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan, pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah, pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan, pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta, pengkoordinasian penelitian dan pengembangan, Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan, dan pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, serta pelayanan.<sup>70</sup>

Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional berisi mengenai fungsi BPN, antara lain:

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;

---

<sup>69</sup> Suci Ratnawatia, Dana Indra Sensuseb, Riri Satria, *Strategi Manajemen Perubahan Implementasi TIK Pada Badan Pertanahan Nasional RI (Studi Kasus Komputerisasi Kantor Pertanahan)*, *Studia Informatika: Jurnal Sistem Informasi*, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2012, hlm. 1-10, p-ISSN 1979-0767

---

<sup>70</sup> Meita Djohan Oe, *Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah*, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Bandar Lampung, ISSN1907-560X *Jurnal Pranata Hukum*.

2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
  3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
  4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
  5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
  6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
  7. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
  8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
  9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
  10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
  11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, BPN dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang.
- Kantor Pertanahan mempunyai beberapa fungsi antara lain:
1. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
  2. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
  3. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
  4. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
  5. Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
  6. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
  7. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
  8. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
  9. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS )
  10. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
  11. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
  12. Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
  13. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundangundangan serta pelayanan pertanahan.<sup>71</sup>
- Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan<sup>72</sup>
- Pendaftaran menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) dan (2).<sup>4</sup> Dalam rangka menjalankan sistem pertanahan yang konsekuen dan berkesinambungan maka dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mempunyai tugas dan melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai

<sup>71</sup> Calvin U. R. Sumual<sup>2</sup> Toar N. Palilingan<sup>3</sup> Altje A. Musa<sup>4</sup>, *KEDUDUKAN TUGAS DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN DALAM RANGKA ENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN UUPA DAN PP NO. 24 TAHUN 1971*, Lex Administratum, Vol. VIII/No. 3/Jul-Sep /2020

<sup>72</sup> Achmad Ali Chomzah *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2004

dengan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah adalah serangkaian tugas BPN dalam rangka mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang pertanahan yang akan di daftarkan untuk menghasilkan suatu sertifikat tanda bukti sebidang tanah<sup>73</sup>

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

1. Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional, telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah. Untuk mewujudkan hal itu dilakukan pendaftaran tanah yang bersifat rechts-kadaster, yaitu bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan menjadi acuan dalam pelaksanaannya seperti Peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.
2. Proses Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik bahwa Perumahan Nasional berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dimungkinkan untuk dapat diajukan permohonan peningkatan hak

atas tanah menjadi Hak Milik, namun harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu bahwa peruntukkan dari tanah tersebut adalah untuk pemukiman atau tempat tinggal dan permohonan peningkatan hak atas tanah tersebut digunakan untuk pemukiman atau tempat tinggal. Selain itu saat akan melakukan permohonan peningkatan hak, harus mendapatkan persetujuan dan pernyataan pelepasan dari pemegang Hak Pengelolaan. Pemegang Hak Pengelolaan akan melepas Hak Pengelolaan pada bagian-bagian tanah tertentu, sehingga kembali menjadi tanah negara dan kemudian baru dapat diajukan permohonan menjadi Hak Milik dengan memperhatikan syarat-syarat pengajuan Hak Milik. tetapi harus dilepaskan terlebih dahulu kemudian baru diajukan permohonan Hak Milik atas bagian-bagian tanah yang dilepaskan oleh pemegang Hak Pengelolaan serta hambatan hambatan yang masih di alami dalam peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

3. Kantor Pertanahan Kota Medan memegang peranan paling penting dalam proses peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Perumnas Helvetia, disamping itu dengan berkembang pesatnya perkembangan zaman Kantor Pertanahan Kota Medan sistem digitalisasi dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

---

<sup>73</sup> P Mohammad Mudatsir Abdullah "Pertanggung Jawaban Badan Pertanahan Nasional Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah" Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia ,Officium Notarium NO. 2 VOL. 1 AGUSTUS 2021: 294-304 hlm 294

**B. Saran**

1. Seharusnya Pemerintah khususnya Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional Dalam membuat Harmonisasi regulasi aturan yang tidak berbelit belit sehingga tidak banyak peraturan terkait pertanahan yang tumpang tindih yang dapat menyulitkan masyarakat , dimana aturan tersebut seharusnya dapat menjadi jembatan masyarakat dalam *Social Control dan Social Engginerig*.
2. Diharapkan Pemerintah Melakukan Pengawasan terhadap Penjualan Perumahan yang hanya mengandalkan Gambar serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dimana sering sekali tidak sesuai dengan aslinya dan Pihak Pengembang memberikan penjelesan terkait Hak atas tanah dari Perum Perumahan Nasional sehingga tidak terdapat kekeliruan pada masyarakat terkait kepemilikan Rumah di Perumahan Nasional.
3. Kantor Pertanahan Kota Medan sebaiknya berperan Aktif dan juga memiliki Motivasi dan Etos kerja sehingga pegawai Kantor Pertanahan dapat bekerja dengan baik, dengan meningkatkan kualitas dalam bekerja Kantor Pertanahan Kota

Medan mengedepankan Kepentingan Masyarakat dalam pelayanan Pertanahan, diharapkan Kantor Pertanahan melakukan evaluasi kinerja kerja agar agar tingkat kepuasan masyarakat dalam Pelayanan Kantor Pertanahan semakin baik.

**DAFTAR PUSTAKA****A. Buku-Buku**

- Ali, Zainudin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ali, Achmad, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Penerbit Kencana..
- Amal , Bahkrul 2017, *Pengantar Hukum Tanah Nasional sejarah Politik dan Perkembangannya*. Yogyakarta dan Jakarta, Thafa Media dan Unusia Press.
- Admaja, Kusuma Muchtar, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum , Suatu Pengantar Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung, Alumni.
- Asikin, Zainal 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Diantha, Pasek I Made, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group.

- Fuady, Munir 2009, *Teori Negara Hukum Modern (Rechstaat)*, Bandung: Refika Aditama
- Fuady, Munir, 2005, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Gautama, Sudargo, 1973, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Bandung: Alumni.
- Gautama, Sudargo dan Soetijarto, Ellyda T, 1997, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan – Peraturan Pelaksananya*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Hadi, Sutrisno, 1997, *Metodologi Research, Jilid I*, Yogyakarta : Andi Offset
- Harsono, Budi 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksananya*, Jakarta, Djambatan.
- Harsono, Budi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria Isi dan pelaksanaanya*, Jakarta, Djambatan.
- Hajati, Sri, 2017, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya, Airlangga University Press.
- Hasan, Djuandah, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung, P.T Citra Aditya Bakti.
- Hutagalung Arie Sukanti, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta Lembaga Pmeberdayaan Hukum Indonesia.
- H, Philipus, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT Bina Ilmu.
- IndraJaya Rudi, IndraJaya Putera Arkan Rizkika, 2019 *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Indonesia, Bandung . Nuansa Aulia.*
- Ikhsan Edy, Siregar Mahmul, 2009, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum Sebagai Bahan Ajar*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- Kartono, Sumarjati, 2002, *Apakah Rule Of Law*, Bandung., Alumni.
- Lubis, Muhammad Yamin, Lubis, Rahim Abdul, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Lubis, M Solly, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju.
- Lubis, M. Solly, 2002, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Mahmud, Peter, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana.
- Marzuki, Mahmud, Peter, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana
- M. Hadjon, Philipus, 2001, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya : Surabaya Post.
- Muliawan, JW, 2009, *Pemeberian Hak Milik Untuk RUMah Tinggal Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*, Jakarta, Ceras Pustaka Publisher.
- Ningrat Koenjtara, 1997, *Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta: PT. Gramedia.
- Perangin, Effendi, 1991, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press.

- 1997, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press.
- Parlindungan, AP 1998, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, AP 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju.
- Prajitno, 2013, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT*, Malang, Selaras.
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo
- Raharjo Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rasjidi, Lili, Putra Wyasa I.B 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Remaja Rudaskarya.
- Ruchiyat, Eddy 1999, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung, Alumni.
- Siahaan, Pahala Marihot, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan Teori Dan Praktek*, Jakarta, RajaGrafindo.
- Sembiring, Joses Jimmy, 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, VisiMedia.
- Suhardono, Edy, 1994, "Teori Peran Konsep, Derivasi, Dan Implikasinya", Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sunggono, Bambang, 2002, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, RajaGrafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono, 1990, *Ringkasan Metodologi Hukum Empiris*, Jakarta: Indonesia Hill-Co.
- Soekanto, Soerjono, 2009, *Sosiologis Suatu Pengantar*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Soekanto, Soerjono, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soemitro Hanitijo Rony, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta, Ghalia Indonesia
- Supriadi, 2007, *Hukum Agrari*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sugianto, Thoyib, 2001, *Hukum Agraria*, Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Soerodjo Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya, Arkola.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, 2006, *Penelitian Normatif*, Jakarta: UI Press.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Kencana Prenada Media Group.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta Kencana Prenada Media Group dan ICCE.
- Waluyo, Bambang, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Zed, Mestika, 2008, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- B. Kelompok Artikel dan Jurnal**
- Adyla, "Website Notaris Sebagai Media Penyuluhan Hukum Sehubungan Dengan Pembuatan Akta Notaris",



- Depok, Tesis Magister Kenotariatan: Pasca Sarjana Universitas Indonesia, 2010.
- Andre Prima Ramanda, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Terdagradasasi Nilai Pembuktiannya Menjadi Akta Di bawa Tangan*, Tesis, Universitas Andalas, 2015.
- Ardani, Mira Nova, 2019, *Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan Tugas dan Fungsi Banda Pertanahan Nasional*, Jurnal Administrative Law & Govenance , Volume 2 Nomor 3 (Agustus 2019).
- Hamidah, Upik, 2019 *Implikasi Diskresi Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah*, Journal Fakultas Hukum Universitas Lampung, Juli-Desember 2019, Volume 3 Nomor 2 .Tahun 2019 .
- Indri, Handayani, 2016, *Penyelesaian Hukum Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah (Study Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)* Tesis, Fakultas hukum Universitas Sumatera Utara.
- Mardansyah, 2020, *Analisis Prosedur Administrasi peralihan Hakatas Tanah Hibah Pada Kementrian dan Tata Ruang / Badan Pertanahan nasional Kabupaten Bungo Provinsi Jambi*, Universitas Puter Batam, *Jurnal Dialek Publik.* ( 2020)
- Natania Dwina, Abubakar Lastuti , Lubis A Nanda, 2020", *Penyampaian Akta Pemberian hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik"* *Jurnal Ilmu Kenotariatan,* ( 2020
- Nur Agus Susanto, *Dimensia Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97PK/Pid.Sus/2012*, *Jurnal Yudisial Vol 7 No.3,* ( Desember 2014).
- Oe, Djohan Meita, *Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah.* Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, *Jurnal Pranata Hukum,* ISSN 1907-560X.( )
- Reza, Syahputra, 2015, *Peran Dinas Kesehatan Kota Dlaam Pencegahan Penyakit Hiv/Aid Di Kota Samarinda* *Fakultas Ilmu Sosial & Ilmu Politik, Universitas Mulawarman, Jurnal Ilmu Pemerintahan, Volume3, Nomor4 2015).*
- Ratnawatia Suci, Sensuseb Indra Dana, Satria Riri, 2012 *Strategi Manajemen Perubahan Implementasi TIK Pada Badan Pertanahan nasional RI ( Studi kasus Komputerisasi Kantor Pertanahan),* *Jurnal Studia Informatikan Sistem Informasi ,* Volume 5, Nomor 2, ( 2012
- S, Ginanjar Partiot, Sudarsono Bambang, 2014, Sasmito Bandi, *Kajian Efektivitas Pemanfaatan Sistem Geopkpk Untuk Penerbitan Sertipikat Tanah Di Kantor PErtanahan Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah ,* *Jurnal Geodesi undip ,* Volume 3 Nomor 2 , ( April 2014)

**C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik  
Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960

Undang- Undang Nomor 20 Tahun 1961.

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996  
Tentang Hak Tanggungan Atas  
Tanah beserta Benda- benda yang  
berkaitan dengan tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996  
yang telah di rubah menjadi  
Peraturan Pemerintah Nomor 18  
Tahun 2021

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953  
Tentang Penguasaan Tanah –  
Tanah Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun  
2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas  
Jenis Penerimaan Negara Bukan  
Pajak yang berlaku pada  
Kementerian Agraria dan Tatan  
Ruang / Badan Pertanahan  
Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015  
Tentang Badan Pertanahan  
Nasional.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1  
Tahun 1977.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19  
Tahun 2016 .

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepada  
Badan Pertanahan Nasional Nomor  
9 Tahun 1999.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepada  
Badan Pertanahan Nasional Nomor  
3 Tahun 1999.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepada  
Badan Pertanahan Nasional Nomor  
7 Tahun 2019.

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata  
Ruang Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Nomor 38 Tahun 2016  
Tentang Organisasi dan Tata Kerja  
Kantor Wilayah Badan Pertanahan  
Nasional dan Kantor Pertanahan

Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala  
Badan Pertanahan Nasional Nomor  
6 Tahun 1998

**D. Kelompok Internet**

Yance Arizona, [http://yancearizona.net/  
2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/](http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/)  
Diakses Pada Tanggal 11 November  
2021.

[www.perkotaan.bpiw.pu.go.id](http://www.perkotaan.bpiw.pu.go.id) diakses Pada  
Tanggal 20 Mei 2022.

**E. Wawancara**

- a. Kantor Pertanahan Kota Medan.
- b. Notaris / PPAT Kota Medan.
- c. Pimpinan Wilayah 1 Sumbagur  
Perum Perumahan Nasional Wilayah  
1 Sumatera Utara.
- d. Warga Perumahan Nasional Helvetia  
Kota Medan.