

**PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK BERDASARKAN  
PERATURAN PEMERINTAH NO. 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK  
PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN  
PENDAFTARAN TANAH**

**Aqliyah Hafifah Elsurah<sup>1</sup>, Syaddan Dintara Lubis<sup>2</sup>**

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, Indonesia

Nama Email: [Aqliyah22@gmail.com](mailto:Aqliyah22@gmail.com), [syaddandintaralbs@uinsu.ac.id](mailto:syaddandintaralbs@uinsu.ac.id)

**ABSTRACT**

*In Indonesia, the need for land is increasing day by day due to a significant increase in population. This causes the value of the land to increase. The increasing value of land can result in every community always cultivating the land. Forms of land cultivation can be done in various ways such as ways that are in accordance with the law and ways that are against the law. As an effort to protect land rights owners, land certificates are issued. According to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration in Article 32 paragraph (1) what is meant by a certificate is, "A valid proof of rights letter as a strong means of proof regarding the physical data and legal data contained therein, as long as the physical data and legal data are in accordance with the data in the measurement letter and the land book of the relevant rights". The purpose of this study is to determine the provisions for the transfer of building use rights to ownership and to determine the process of transferring building use rights to ownership at the National Land Agency. The research method used in this study is the normative legal method. Regarding the use of the normative legal approach method, this research was conducted through Library Research. The results of this study are how the process of transferring Building Use Rights to Ownership Rights is an important step for land owners to obtain stronger legal certainty and security.*

**Kata Kunci :** *Transfer, Building use rights, Ownership rights.*

#### **A. PENDAHULUAN**

Setiap manusia memerlukan adanya tanah untuk bertahan hidup yang dapat digunakan untuk tempat tinggal, bekerja, dan sebagainya. Tanah merupakan tempat makhluk hidup seperti manusia, tumbuhan, dan hewan bertahan hidup. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas; keadaan bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; daratan; dan sebagainya.

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang sangat vital bagi kehidupan masyarakat, tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai aset ekonomi. Dalam banyak kasus, masyarakat menggunakan tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB), yang memberikan hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Namun, HGB memiliki batas waktu dan tidak memberikan kepemilikan penuh atas tanah tersebut, sehingga banyak pemilik HGB berkeinginan untuk mengubah status hak mereka menjadi Hak Milik (HM), yang memberikan kepemilikan penuh dan lebih stabil.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 hadir sebagai upaya pemerintah untuk memperbaiki sistem pengelolaan tanah dan mempermudah proses peralihan hak ini. Dengan adanya peraturan ini, diharapkan masyarakat dapat lebih mudah mendapatkan sertifikat Hak Milik, yang merupakan bukti legalitas kepemilikan tanah. Di sisi lain, peraturan ini juga bertujuan untuk mendorong investasi dan pembangunan infrastruktur yang lebih baik, serta mengurangi potensi sengketa tanah yang sering terjadi akibat ketidakjelasan status hak.

Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) merupakan salah satu aspek penting dalam pengaturan hukum agraria di Indonesia, terutama setelah diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021. Peraturan ini mengatur berbagai hal yang berkaitan dengan hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, memberikan kerangka hukum yang jelas bagi pemilik HGB yang ingin meningkatkan status kepemilikan mereka. HGB sendiri adalah hak untuk membangun dan memanfaatkan tanah negara atau tanah hak milik untuk jangka waktu tertentu, biasanya selama 30 tahun dan dapat

diperpanjang. Namun, sifat sementara dari HGB sering kali mendorong pemiliknya untuk beralih ke HM, yang merupakan bentuk kepemilikan tanah yang lebih permanen dan memiliki kekuatan hukum tertinggi di Indonesia.

Proses peralihan dari HGB ke HM tidak dapat dilakukan sembarangan; terdapat prosedur yang harus diikuti sesuai dengan ketentuan dalam PP No. 18 Tahun 2021. Pertama-tama, pemilik HGB harus mengajukan permohonan konversi ke Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti sertifikat HGB dan bukti pembayaran pajak. Setelah permohonan diajukan, BPN akan melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap dokumen serta melakukan pengecekan lapangan untuk memastikan kesesuaian antara dokumen dan kondisi fisik bangunan. Jika semua dokumen dinyatakan lengkap dan tidak ada masalah, BPN akan mengumumkan permohonan konversi tersebut untuk menerima pendapat masyarakat sekitar. Jika tidak ada keberatan dari pihak ketiga, BPN akan mengeluarkan keputusan untuk mengonversi HGB menjadi HM dan menerbitkan sertifikat baru.

Peralihan dari HGB ke HM membawa sejumlah keuntungan bagi pemiliknya. Salah satu keuntungan utama adalah kepastian hukum yang lebih kuat, karena HM memberikan hak waris yang lebih jelas dan dapat dipindahtangankan kepada ahli waris atau pihak lain tanpa batasan waktu tertentu. Selain itu, pemilik HM juga memiliki kebebasan penuh dalam memanfaatkan tanahnya sesuai dengan kebutuhan dan rencana pengembangannya. Namun, perlu dicatat bahwa tidak semua jenis HGB dapat diubah menjadi HM; peruntukan tanah juga menjadi faktor penentu dalam proses ini. Misalnya, HGB untuk rumah tinggal lebih mudah diubah dibandingkan dengan HGB untuk bangunan komersial seperti rumah toko atau gedung perkantoran. Dengan demikian, PP No. 18 Tahun 2021 memberikan landasan hukum yang lebih baik bagi pemilik tanah untuk melakukan peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik, sekaligus memperkuat kepastian hukum dalam pengelolaan tanah di Indonesia. Hal ini diharapkan dapat

mendorong investasi dan pengembangan properti yang lebih berkelanjutan serta mendukung pertumbuhan ekonomi nasional.

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi bagaimana implementasi peraturan tersebut berjalan di lapangan, tantangan yang dihadapi oleh BPN dalam melaksanakan peralihan hak, serta bagaimana pemahaman masyarakat tentang proses ini. Dengan demikian, artikel ini tidak hanya menyoroti aspek hukum dari peralihan hak, tetapi juga dampaknya terhadap masyarakat dan pembangunan daerah secara keseluruhan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara mendalam bagaimana peraturan ini diimplementasikan oleh BPN Kota Medan, serta mengidentifikasi kendala dan tantangan yang dihadapi dalam praktiknya. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan gambaran nyata tentang efektivitas pelaksanaan PP No. 18 Tahun 2021 dalam memberikan jaminan kepemilikan tanah yang lebih baik dan memperkuat hak kepemilikan bagi masyarakat Kota Medan. Didalam artikel ini akan dibahas mengenai Bagaimana ketentuan peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik dan Bagaimana proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

## B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode yuridis normatif. Pendekatan normatif dalam yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penelitian ini permasalahan yang diteliti tentang bagaimana ketentuan peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik dan bagaimana proses peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik. Penelitian ini dilakukan melalui Penelitian Kepustakaan (Library Research). Penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi data berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Berkenaan dengan digunakannya metode pendekatan yuridis normatif, maka penelitian ini dilakukan melalui Penelitian Kepustakaan (Library Research). Penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data

sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi data berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### Ketentuan peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu tertentu. HGB merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Hak ini memiliki jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun, setelah itu dapat diperbaharui. HGB banyak digunakan dalam pengembangan properti seperti perumahan, apartemen, dan gedung komersial.<sup>1</sup>

Saat masa berlaku HGB berakhir, pemegang hak dapat mengajukan perpanjangan atau pembaharuan hak kepada pemerintah. Proses ini melibatkan penilaian ulang terhadap penggunaan tanah dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku. Jika perpanjangan atau pembaharuan disetujui, pemegang hak dapat melanjutkan penggunaan tanah sesuai dengan ketentuan yang baru. Jika tidak, tanah tersebut harus dikembalikan kepada pemilik aslinya atau kepada negara.<sup>2</sup>

HGB juga memberikan manfaat ekonomi yang signifikan, baik bagi pemegang hak maupun bagi pemerintah. Pemegang hak dapat memanfaatkan tanah untuk kegiatan bisnis yang menguntungkan, sementara pemerintah mendapatkan pemasukan dari pajak dan biaya administrasi. Selain itu, pengembangan properti yang dilakukan

dengan HGB dapat membantu meningkatkan infrastruktur dan ekonomi di suatu wilayah.

Dalam hal pembatalan atau pengakhiran HGB sebelum masa berlakunya habis, ada prosedur tertentu yang harus diikuti. Pembatalan bisa terjadi karena berbagai alasan, termasuk pelanggaran peraturan, tidak dipergunakannya tanah sesuai dengan peruntukannya, atau atas permintaan pemegang hak sendiri. Proses pembatalan ini harus dilakukan melalui mekanisme hukum yang ada untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.<sup>3</sup>

Secara keseluruhan, Hak Guna Bangunan adalah instrumen penting dalam pengelolaan tanah di Indonesia. Dengan memberikan hak kepada individu atau perusahaan untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain, HGB membantu mendorong pengembangan properti dan kegiatan ekonomi yang berkelanjutan. Namun, seperti semua hak atas tanah, HGB juga memerlukan pengawasan dan regulasi yang ketat untuk memastikan bahwa tanah digunakan secara bijaksana dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>4</sup>

Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 diatur melalui beberapa ketentuan penting yang harus dipatuhi oleh pemohon di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pertama, pemohon harus merupakan Warga Negara Indonesia (WNI), karena hanya WNI yang berhak memiliki tanah dengan status Hak Milik. Kedua, tanah yang dapat dialihkan dari HGB ke HM harus memenuhi kriteria tertentu dan tidak boleh berupa tanah negara, tanah wakaf, atau tanah dengan batasan hukum lainnya. Ketiga, pemohon diwajibkan untuk melengkapi dokumen-dokumen penting, seperti sertifikat HGB yang masih

<sup>1</sup> Abd Harris, Faradila Yulistari Sitepu, and Syarifa Lisa Andriati, "Analisis Yuridis Terhadap Dualisme Kepemilikan Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Sebagai Aset Pemerintah Kota Medan (Sengketa Tanah Di Kecamatan Medan Petisah)," *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 2 (2021): 339–351.

<sup>2</sup> Atik Winanti, Taupiq Qurrahman, and Rosalia Dika Agustanti, "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik," *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia* 3, no. 2 (2021): 431–438.

<sup>3</sup> Faridy, "Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris," *Jurnal Universitas Nurul Jadid Paiton* (2019): 17.

<sup>4</sup> Yolanda Claesa and Fitria Fitria, "Mekanisme Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Di Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi," *Mendapo: Journal of Administrative Law* 3, no. 2 (2022): 101–116.

berlaku, surat pernyataan bahwa tanah tidak sedang dalam sengketa, serta dokumen identitas pribadi dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Selanjutnya, BPN akan melakukan verifikasi dokumen dan pengecekan lapangan untuk memastikan bahwa tanah tersebut memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku. Setelah semua tahapan tersebut terpenuhi, BPN akan menerbitkan sertifikat Hak Milik sebagai pengganti sertifikat HGB. Selain itu, terdapat ketentuan mengenai biaya administrasi yang harus dibayarkan oleh pemohon serta pembatasan terkait luas tanah yang dapat dialihkan menjadi Hak Milik, termasuk larangan tertentu yang harus dipatuhi. Hal ini bertujuan untuk memahami implementasi ketentuan-ketentuan ini dalam proses peralihan HGB menjadi HM, serta mengidentifikasi tantangan yang mungkin muncul dalam penerapannya.

Terdapat syarat pengalihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik yaitu harus memenuhi beberapa syarat seperti rumah merupakan milik WNI, luas sampai dengan 600  $m^2$ , mengajukan permohonan SHGB untuk dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan hak milik, HGB masih berlaku atau telah berakhir, atas nama pemegang hak masih hidup atau meninggal dunia, dan dilepaskan oleh pemegang hak pengelolaan dengan surat persetujuan/rekomendasi pemberian hak milik atas bagian tanah tanpa hak pengelolaan.

Untuk mengubah Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), terdapat sejumlah syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon. Pertama, pemohon perlu mengisi dan menandatangani formulir permohonan yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika pengurusan dilakukan melalui kuasa, maka surat kuasa juga diperlukan. Selanjutnya, pemohon harus melampirkan fotokopi identitas diri, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK), yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas. Jika HGB dibebani hak tanggungan, surat persetujuan dari kreditor juga harus disertakan. Selain itu, pemohon perlu menyediakan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB) tahun terakhir serta bukti pembayaran uang pemasukan yang biasanya sebesar Rp 50.000. Sertifikat HGB yang asli juga merupakan dokumen penting yang harus disertakan dalam pengajuan. Untuk rumah tinggal dengan luas tidak lebih dari 600  $m^2$ , pemohon perlu melampirkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan dikuasai secara fisik oleh pemohon. Terakhir, pemohon wajib menyertakan informasi mengenai luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon dalam pernyataan resmi. Semua syarat ini bertujuan untuk memastikan bahwa proses konversi berjalan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) di Indonesia merupakan proses yang penting dan kompleks, diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. HGB memberikan hak kepada individu atau badan hukum untuk menggunakan tanah dalam jangka waktu tertentu, namun tidak memberikan kepemilikan penuh atas tanah tersebut. Oleh karena itu, peralihan ke HM sangat diperlukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah, terutama dalam konteks pemukiman dan investasi. Proses ini dimulai dengan pengajuan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), di mana pemohon harus melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti bukti kepemilikan HGB dan identitas pemohon.

Namun, dalam praktiknya, terdapat beberapa kendala yang sering dihadapi oleh masyarakat, seperti kurangnya pemahaman tentang prosedur peralihan dan ketidaklengkapan berkas yang diajukan. Penelitian menunjukkan bahwa banyak pemilik HGB tidak mengetahui pentingnya peralihan hak ini, serta prosedur yang harus dilalui untuk mengubah status hak mereka. Selain itu, instansi terkait juga perlu meningkatkan pelayanan publik dan sosialisasi mengenai proses ini agar masyarakat lebih memahami hak-hak mereka.

Urgensi peralihan HGB menjadi HM tidak hanya terletak pada aspek hukum, tetapi juga pada dampaknya terhadap kesejahteraan

sosial dan ekonomi masyarakat. Dengan memiliki HM, individu atau badan hukum mendapatkan hak penuh atas tanah tersebut, termasuk hak untuk menjual atau mengalihkannya kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan prinsip hukum agraria yang menekankan fungsi sosial dari kepemilikan tanah, di mana setiap hak atas tanah harus memiliki dampak positif bagi masyarakat luas.

Lebih lanjut, peralihan ini juga mendukung ketahanan ekonomi masyarakat pasca-pandemi COVID-19 dengan memberikan jaminan atas kepemilikan rumah tinggal yang layak. Dalam konteks ini, pemerintah memiliki peran penting dalam memastikan bahwa proses peralihan berjalan lancar dan efektif, serta memenuhi amanat konstitusi yang menekankan penguasaan sumber daya alam untuk kemakmuran rakyat. Dengan demikian, peningkatan status hak dari HGB menjadi HM adalah langkah strategis dalam pengelolaan tanah di Indonesia yang membutuhkan perhatian dari semua pihak terkait.

#### **Proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik**

Prosedur peralihan HGB menjadi HM berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dimulai dengan pengajuan permohonan oleh pemegang HGB ke Kantor Pertanahan, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah permohonan diajukan, BPN akan melakukan verifikasi dokumen, termasuk sertifikat HGB dan dokumen pendukung lainnya. Verifikasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa semua persyaratan hukum telah dipenuhi dan tidak ada masalah yang dapat menghambat proses peralihan. Selain verifikasi dokumen, BPN juga melakukan peninjauan lapangan untuk memastikan bahwa kondisi fisik tanah sesuai dengan persyaratan untuk diubah menjadi HM. Setelah semua tahapan ini selesai dan dianggap memenuhi syarat, BPN akan menerbitkan sertifikat HM sebagai pengganti sertifikat HGB yang lama.<sup>5</sup>

Namun, proses peralihan ini tidak selalu berjalan mulus. Salah satu kendala utama adalah biaya administrasi yang relatif

tinggi, yang bisa menjadi beban bagi masyarakat, terutama mereka yang ekonominya kurang mampu. Selain itu, proses peralihan hak seringkali memakan waktu yang lama, karena banyaknya tahap verifikasi dan peninjauan yang harus dilalui. Ketidapkahaman masyarakat mengenai prosedur dan persyaratan peralihan hak juga menjadi tantangan tersendiri. Banyak masyarakat yang tidak memahami sepenuhnya apa yang diperlukan, sehingga sering kali terjadi kesalahan dalam pengajuan dokumen yang memperlambat proses. Masalah teknis dan hukum, seperti status tanah yang tidak jelas atau adanya sengketa, juga sering kali menjadi penghalang dalam proses peralihan ini.

Dalam menghadapi kendala-kendala tersebut, berupaya untuk meningkatkan pelayanan dan mempermudah proses peralihan hak. Salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan menyederhanakan prosedur administrasi dan meningkatkan pemanfaatan teknologi, seperti sistem pendaftaran tanah elektronik. Selain itu, BPN juga terus melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya dan prosedur peralihan HGB menjadi HM, sehingga masyarakat dapat mempersiapkan dokumen dengan benar dan memahami proses yang harus dilalui. Upaya-upaya ini diharapkan dapat mempercepat proses peralihan hak dan mengurangi kendala yang dihadapi oleh masyarakat.<sup>6</sup>

Dampak dari peralihan HGB menjadi HM sangat signifikan, terutama dalam hal memberikan keamanan hukum yang lebih besar bagi pemilik tanah. Dengan status HM, pemilik tanah memiliki kepastian hukum yang lebih kuat dan tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu, seperti pada HGB. Hal ini juga berdampak pada peningkatan nilai ekonomis tanah, karena HM dianggap lebih stabil dan berharga di pasar properti. Selain itu, dengan memiliki HM, pemilik tanah dapat lebih leluasa dalam mengelola dan mengembangkan properti

<sup>5</sup> Jolanda Marhel, "Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 46, No. 3, (2017): Universitas Nusa Cendana

<sup>6</sup> Komang Adhi Kresna et al., "Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan yang Dibeberatkan Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal," *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 1, (2021): 87-99

mereka, yang pada gilirannya dapat meningkatkan investasi di sektor properti.

Proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik merupakan langkah penting bagi pemilik tanah untuk mendapatkan kepastian dan keamanan hukum yang lebih kuat. Meski demikian, proses ini memiliki beberapa kendala yang memerlukan perhatian dari dan pihak terkait untuk memastikan bahwa peralihan hak ini dapat berjalan dengan lancar dan efisien. Memainkan peran sentral dalam memfasilitasi proses ini, terutama melalui peningkatan pelayanan, sosialisasi, dan penyederhanaan prosedur.

Proses peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 merupakan langkah strategis untuk meningkatkan status kepemilikan tanah dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan masyarakat, dan rumah tinggal merupakan kebutuhan yang dibutuhkan oleh masyarakat pada umumnya. Oleh karena itu, tanah yang dipakai sebagai tempat tinggal yang berstatus HGB sebaiknya diubah menjadi Hak Milik agar dapat memberikan jaminan hukum yang lebih kuat dan menghilangkan hak tanggungan yang membebankan tanah tersebut (Laksono, Winarno, & Istijab, 2023).<sup>7</sup>

Langkah pertama dalam proses peralihan ini adalah pengajuan permohonan oleh pemilik HGB kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Permohonan ini harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang lengkap, seperti bukti kepemilikan dan dokumen pendukung lainnya. Dokumen-dokumen ini harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah tersebut untuk memastikan kelengkapan dan keabsahan informasi yang diberikan.

---

7 Laksono, M. A., Winarno, R., & Istijab, I. (2023). Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. *Yurijaya : Jurnal Ilmiah Hukum*, 5(2), 39–54. <https://doi.org/10.51213/yurijaya.v5i2.104>

Setelah permohonan diajukan, BPN akan melakukan verifikasi dokumen untuk mengecek apakah semua syarat telah dipenuhi. Verifikasi ini dilakukan secara teliti agar tidak ada kesalahan atau kekurangan dalam proses pengajuan permohonan. Jika terdapat masalah pada dokumen, maka pemilik HGB harus mengoreksinya sebelum dapat melanjutkan proses selanjutnya.

Selain itu, BPN juga akan melakukan pemeriksaan lapangan untuk memastikan bahwa tanah yang dimohon tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta memenuhi persyaratan-persyaratan lainnya yang terkait dengan status hak milik atas tanah. Pemeriksaan lapangan ini sangat penting karena tujuan utama dari peralihan adalah memberikan jaminan hukum yang kuat bagi pemilik tanah sehingga mereka dapat memiliki kontrol yang lebih baik atas tanah mereka sendiri.<sup>8</sup>

Jika semua langkah-langkah tersebut berhasil dilalui, BPN akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan yang sah. SHM merupakan alat bukti yang kuat tentang data fisik dan yuridis tanah, termasuk data yang tertera dalam surat ukur dan buku tanah bersangkutan. Pengakuan kepemilikan tanah melalui sertifikat seperti ini sudah lama digunakan di Indonesia dan negara-negara lain, seperti Inggris, sebagai pengakuan hak-hak atas tanah seseorang yang diatur dalam Undang-Undang Pendaftaran Tanah.

Meningkatkan status HGB menjadi Hak Milik juga memiliki implikasi yang signifikan dalam praktik hukum Indonesia. Hak milik adalah turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan syarat hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Oleh karena itu, peralihan dari HGB ke Hak Milik tidak hanya meningkatkan status kepemilikan tanah tetapi juga memberikan fleksibilitas dalam mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut.<sup>9</sup>

---

8 Bakhtiar, d. (2014). Analisis yuridis terhadap pasal 20 uupa nomor 5 tahun 1960 dengan peraturan pemerintah nomor 11 tahun 2010, tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar dalam kaitannya dengan status hak milik atas tanah.

9 Suyanto, v.d. (2014). Analisis yuridis penerapan batas usia pemohon dalam pendaftaran tanah menurut

Namun, proses peralihan ini juga memiliki tantangan-tantangan tersendiri. Salah satunya adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang persyaratan dan prosedur peralihan hak milik atas tanah. Edukasi dan sosialisasi tentang pentingnya peralihan HGB menjadi Hak Milik sangat diperlukan untuk mempermudah proses ini dan memastikan bahwa masyarakat dapat memanfaatkan hak atas tanah mereka secara optimal sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Proses peralihan HGB menjadi Hak Milik berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021 merupakan langkah strategis untuk meningkatkan status kepemilikan tanah dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Meskipun masih adanya tantangan-tantangan tertentu, peningkatan status HGB menjadi Hak Milik diharapkan dapat meningkatkan efisiensi dan kepastian hukum dalam pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya tanah di Indonesia.<sup>10</sup>

Proses peralihan dimulai dengan pengajuan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pemohon harus melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan, termasuk sertifikat HGB, identitas pemohon, dan bukti pembayaran pajak terkait. Selain itu, pemohon juga perlu menyertakan dokumen pendukung lain yang membuktikan bahwa penggunaan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku, seperti izin mendirikan bangunan (IMB) dan dokumen perjanjian sewa jika ada. Setelah semua dokumen disiapkan dan diajukan, BPN akan melakukan verifikasi untuk memastikan bahwa semua persyaratan telah dipenuhi dan tidak ada sengketa terkait tanah tersebut.

Setelah verifikasi dokumen, langkah selanjutnya adalah pemeriksaan lapangan oleh BPN. Pada tahap ini, petugas BPN akan melakukan peninjauan fisik terhadap bangunan dan tanah yang dimaksud untuk memastikan bahwa kondisi fisik bangunan sesuai dengan data yang tercantum dalam dokumen permohonan. Pemeriksaan ini juga bertujuan untuk memastikan bahwa tidak ada

pelanggaran hukum atau ketentuan yang berlaku terkait penggunaan tanah tersebut. Jika semua tahapan verifikasi berjalan lancar dan tidak ada masalah, BPN akan menerbitkan sertifikat Hak Milik sebagai bukti peralihan hak.

Namun, meskipun terdapat prosedur yang jelas, proses peralihan HGB menjadi HM sering kali menghadapi berbagai kendala. Salah satu kendala utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur peralihan ini. Banyak pemilik HGB tidak mengetahui pentingnya mengubah status hak mereka menjadi HM dan prosedur yang harus dilalui untuk mencapai hal tersebut. Selain itu, ketidaklengkapan berkas yang diajukan juga sering menjadi masalah, di mana pemohon mungkin tidak menyertakan semua dokumen yang diperlukan atau dokumen yang disertakan tidak memenuhi syarat.

Faktor eksternal juga dapat mempengaruhi kelancaran proses peralihan hak ini. Sengketa tanah antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama dapat menghambat proses verifikasi dan penerbitan sertifikat HM. Dalam beberapa kasus, masalah administrasi di tingkat BPN juga dapat menyebabkan keterlambatan dalam pengolahan permohonan. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah dan instansi terkait untuk meningkatkan sosialisasi mengenai proses ini agar masyarakat lebih memahami hak-hak mereka serta prosedur yang harus dilalui untuk mengalihkan hak atas tanah.

Peralihan HGB menjadi HM bukan hanya sekadar urusan administratif; ia juga memiliki dampak sosial dan ekonomi yang signifikan. Dengan memiliki HM, individu atau badan hukum mendapatkan hak penuh atas tanah tersebut, termasuk hak untuk menjual atau mengalihkannya kepada pihak lain tanpa batasan waktu tertentu. Hal ini memberikan jaminan keamanan bagi pemilik dalam berinvestasi dan mengembangkan properti mereka. Dalam konteks ini, kepemilikan HM dapat meningkatkan nilai properti serta memberikan akses kepada pemilik untuk mendapatkan pembiayaan dari lembaga keuangan dengan menggunakan tanah sebagai agunan.

Lebih jauh lagi, proses peralihan ini berkontribusi pada stabilitas ekonomi

---

undang-undang jabatan notaris no. 2 tahun 2004 sebagai pengganti undang-undang no. 30 tahun 2004. 10 Ariyanto, bertha angelina. "pelaksanaan pasal 22 peraturan pemerintah republik indonesia nomor 80 tahun 2012 tentang tata cara pemeriksaan kendaraan bermotor di jalan raya di kota pontianak." (2014).

masyarakat secara keseluruhan. Dalam situasi pasca-pandemi COVID-19, di mana banyak orang mencari kepastian dalam investasi properti dan tempat tinggal, memiliki hak milik menjadi semakin relevan. Peningkatan status hak dari HGB menjadi HM memberikan rasa aman bagi masyarakat dalam memiliki tempat tinggal yang layak serta mendorong pertumbuhan ekonomi lokal melalui pengembangan properti.

Secara keseluruhan, proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik adalah langkah strategis dalam pengelolaan tanah di Indonesia. Proses ini membutuhkan perhatian dari semua pihak terkait untuk memastikan bahwa prosedur berjalan lancar dan efektif, serta memenuhi amanat konstitusi tentang penguasaan sumber daya alam untuk kemakmuran rakyat. Dengan demikian, upaya untuk mempermudah proses peralihan ini akan sangat bermanfaat bagi masyarakat dalam mencapai kepemilikan tanah yang lebih baik dan berkelanjutan.

## E. KESIMPULAN

Terdapat syarat pengalihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik yaitu harus memenuhi beberapa syarat seperti rumah merupakan milik WNI, luas sampai dengan 600 m<sup>2</sup>, mengajukan permohonan SHGB untuk dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan hak milik, HGB masih berlaku atau telah berakhir, atas nama pemegang hak masih hidup atau meninggal dunia, dan dilepaskan oleh pemegang hak pengelolaan dengan surat persetujuan/rekomendasi pemberian hak milik atas bagian tanah tanpa hak pengelolaan. Prosedur peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) Menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 melibatkan pengajuan permohonan oleh pemegang HGB ke BPN, yang kemudian melakukan verifikasi dokumen dan peninjauan lapangan untuk memastikan kepatuhan terhadap persyaratan hukum. Jika semua syarat terpenuhi, BPN akan menerbitkan sertifikat HM sebagai pengganti sertifikat HGB.

Proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik merupakan langkah penting bagi pemilik tanah untuk mendapatkan kepastian dan keamanan

hukum yang lebih kuat. Meski demikian, proses ini memiliki beberapa kendala yang memerlukan perhatian dari dan pihak terkait untuk memastikan bahwa peralihan hak ini dapat berjalan dengan lancar dan efisien. Memainkan peran sentral dalam memfasilitasi proses ini, terutama melalui peningkatan pelayanan, sosialisasi, dan penyederhanaan prosedur.

## F. DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- James Julianto Irawan. 2014. *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta: Pranamedia Group.
- Lexy J Moleong. 1993. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Santoso Urip. 1993. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Soerjono Soekanto. 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Sri Soedewi. 1974. *Hukum Perdata*. Yogyakarta: Liberty.
- Sugiyono. 2019. *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

### Jurnal:

- Abi Gholibi Ginting, Syafruddin Kalo, Muhammad Yamin, Zaidar. "Analisis Yuridis Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Perumahan Nasional Helvetia Medan (Studi Pada Kantor Pertanahan) Oleh." *JURNAL HUKUM KAIDAH Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat* (2013).
- Ariyanto, bertha angelina. 2014 "pelaksanaan pasal 22 peraturan pemerintah republik indonesia nomor 80 tahun 2012 tentang



- tata cara pemeriksaan kendaraan bermotor di jalan raya di kota pontianak.”
- Bakhtiar, d. 2014. Analisis yuridis terhadap pasal 20 uupa nomor 5 tahun 1960 dengan peraturan pemerintah nomor 11 tahun 2010, tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar dalam kaitannya dengan status hak milik atas tanah.
- Claresa, Yolanda, and Fitria Fitria. “Mekanisme Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Di Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi.” *Mendapo: Journal of Administrative Law* 3, no. 2 (2022): 101–116.
- Faridy. “Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris.” *Jurnal Universitas Nurul Jadid Paiton* (2019): 17.
- Harris, Abd, Faradila Yulistari Sitepu, and Syarifa Lisa Andriati. “Analisis Yuridis Terhadap Dualisme Kepemilikan Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Sebagai Aset Pemerintah (Sengketa Tanah Di Kecamatan Medan Petisah).” *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 2 (2021): 339–351.
- Jolanda Marhel, “Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum,” *Masalah-Masalah Hukum, Jilid 46, No. 3, (2017): Universitas Nusa Cendana*
- Komang Adhi Kresna et all., “Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal,” *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 1, (2021): 87-99
- Laksono, M. A., Winarno, R., & Istijab, I. (2023). Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. *Yurijaya : Jurnal Ilmiah Hukum*, 5(2), 39–54.  
<https://doi.org/10.51213/yurijaya.v5i2>.
- 104
- Suyanto, v.d. 2014. Analisis yuridis penerapan batas usia pemohon dalam pendaftaran tanah menurut undang-undang jabatan notaris no. 2 tahun 2004 sebagai pengganti undang-undang no. 30 tahun 2004.
- Syendy A. Korompis, “Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,” *Lex Privatum* 4, no. 1 (2018): 90-102
- Winanti, Atik, Taupiq Qurrahman, and Rosalia Dika Agustanti. “Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.” *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia* 3, no. 2 (2021): 431–438.
- Website:**
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/syarat-mengubah-hgb-rumah-tinggal-menjadi-hak-milik-cl1322/> diakses pada tanggal 17 Juli 2024 pukul 20.08