

**KONVERSI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI
SERTIFIKAT HAK MILIK MENURUT UNDANG-
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960¹
Oleh: Octavianus Wenur²**

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pemahaman yuridis sertifikat hak guna bangunan dan sertifikat hak milik menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan bagaimana prosedur Konversi Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif, sehingga dapat disimpulkan: 1. Secara yuridis, sertifikat hak guna bangunan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Sedangkan sertifikat hak milik menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. 2. Konversi Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah dilakukan dengan ketentuan, yakni: harus adanya persetujuan tertulis dari pemegang hak guna bangunan pertama, peralihan tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat dan dilakukannya perubahan nama. Setelah hal itu dilakukan barulah diajukan permohonan untuk peralihan hak guna bangunan kepada sertifikat

hak milik. Untuk tanah berukuran luas sekitar kurang dari 600 meter persegi (m²), peningkatan haknya menjadi sertifikat hak milik, yaitu dengan mengajukan peningkatan hak ke kantor pertanahan, kemudian kantor pertanahan melakukan perubahan haknya dengan cara langsung menulis di halaman sertifikat bahwa haknya sudah ditingkatkan menjadi hak milik. Untuk tanah yang luasnya lebih dari 600 m², peningkatan hak menjadi SHM diperlakukan seperti permohonan hak baru dengan persyaratan yang sama dengan peningkatan hak untuk luas tanah di bawah 600 meter persegi.

Kata kunci: Konversi, hak guna bangunan, hak milik.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan sebutan UUPA dikenal adanya beberapa jenis hak atas tanah. Hak-hak tersebut sebagaimana termuat dalam Pasal 16 UUPA, dan juga dalam Pasal 53 UUPA. Dalam Pasal 16 UUPA, hak atas tanah terdiri atas 7 jenis hak, yakni: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan, dan hak memungut hasil hutan. Sedangkan dalam Pasal 53 UUPA, dijelaskan mengenai adanya hak-hak lainnya yang sifatnya sementara.³

Menurut Teguh Sutanto, hukum agraria di Indonesia membagi hak-hak atas tanah ke dalam dua bentuk, yakni:

- a. Hak Primer, yaitu hak yang bersumber langsung pada hak Bangsa Indonesia, dapat dimiliki seorang atau badan hukum. Yang termasuk dalam hak primer ini antara lain adalah:
 - Hak Milik,
 - Hak Guna Usaha,
 - Hak Guna Bangunan, dan
 - Hak Pakai.
- b. Hak sekunder, yaitu hak yang tidak bersumber langsung dari hak bangsa Indonesia, sifat dan penikmatannya

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 080711215

³ Tim Redaksi Pustaka Yustisia, *Kompilasi Hukum Agraria seri Perundang-undangan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustitia, 2010), hlm. 13 dan 22.

sementara. Yang termasuk dalam hak sekunder ini antara lain adalah:

- Hak Gadai,
- Hak Usaha Bagi Hasil,
- Hak Menumpang, dan
- Hak Menyewa atas Pertanian.⁴

Beberapa jenis hak di atas merupakan penjabaran atas apa yang termuat dalam undang-undang pokok agraria. Namun persoalan yang sering menjadi pertanyaan masyarakat adalah bagaimana bisa mengatur atau mengurus perubahan status kepemilikan dari Hak Guna Bangunan menjadi sertifikat hak milik atas tanah. Kebanyakan kepemilikan tanah di daerah perkotaan adalah tanah hak guna bangunan yang dilimpahkan dari pemerintah kepada masyarakat. Oleh karena itu, sewaktu-waktu, pemerintah atau negara dapat mengambil alih hak guna bangunan tersebut untuk kepentingan pemerintah. Beberapa contoh pengusuran rumah warga yang sering ditayangkan di televisi bisa merupakan contoh konkret bagaimana hal ini terjadi.

Persoalannya adalah apakah sertifikat hak guna bangunan ini bisa dialihkan menjadi sertifikat hak milik? Pertanyaan sentral inilah yang menginspirasi penulis untuk mengangkat judul: Konversi Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pemahaman yuridis sertifikat hak guna bangunan dan sertifikat hak milik menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?
2. Bagaimanakah prosedur Konversi Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?

C. Metode Penulisan

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penulisan hukum normatif dengan pendekatan studi kepustakaan

atau *library research*. Dengan metode dan pendekatan ini, data yang dikumpulkan, dianalisis dari berbagai literatur hukum dan diramu menjadi satu tulisan yang berkualitas secara yuridis dengan mengikuti ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. sumber data yang diperoleh berasal dari data primer, data sekunder dan data tertier.

PEMBAHASAN

A. Sertifikat Hak Guna Bangunan Dan Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

1. Sertifikat Hak Milik atas Tanah

Hak milik atas tanah bisa diperoleh melalui beberapa cara, namun secara hukum hak kepemilikan tanah bisa diperoleh dengan upaya pendaftaran tanah. Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya, misalnya pembeli akan menikmati tanah dengan tidak ada gangguan oleh pihak lain. Selain itu pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Prinsip pendaftaran tanah harus mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan hak-hak pihak ketiga yang mempengaruhinya. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti rugi kepada siapa pun yang menderita kerugian.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta berbagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan

⁴Teguh Sutanto, *Op.Cit.*, hlm. 15.

merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan:

- 1) pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- 2) pendaftaran hak-hak tersebut;
- 3) pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵

Hak-hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan, harus terdaftar dalam pendaftaran tanah. Dalam sistem pendaftaran hak atas tanah, pencatatannya menguraikan suatu ringkasan detail perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau lain transaksi yang mempengaruhi suatu hak milik. Semua perbuatan yang mempengaruhi suatu milik dicatat dalam satu dokumen. Jika terjadi jual beli tanah sebagian dari tanah pemilik tanah yang dijual, dilakukan pendaftaran tanah yang kemudian diterbitkan suatu sertifikat tanah, yang merupakan surat bukti hak kepemilikan.

Aturan hukum mengenai hak milik, merupakan salah satu jenis hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria(UUPA). Lebih lanjut ketentuan mengenai hak milik atas tanah ini diatur pada Bab III Pasal 20-Pasal 27 UUPA yang memuat prinsip-prinsip umum mengenai hak milik atas tanah. Ketentuan lain mengenai hak milik atas tanah terdapat pada Pasal 50 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik atas tanah diatur dengan undang-undang. Hanya saja sampai saat ini amanat Pasal 50 UUPA ini belum dibuat. Oleh karena itu maka mengikuti ketentuan Pasal 56 UUPA bahwa:

“Selama Undang-undang mengenai hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat serta peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan Pasal 20 UUPA, sepanjang tidak

bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.”⁶

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat dikatakan bahwa hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagaimana yangdisebutkan dalam pasal 22 UUPA yaitu:⁷

- 1) Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat Hak milik atas tanah yang terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah(*Aanslibbing*). Hak milik ini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah.
- 2) Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah Hak milik disini, semula berasal dari tanah Negara dan terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Prosedur ini di atur dalam pasal 8 sampai pasal 16 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan.
- 3) Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan undang-undang Hak milik atas tanah ini undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan UUPA.

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan

Mengacu pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996terjadinya Hak Guna Bangunan adalah:

1. Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;

⁶Pasal 56 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

⁷Urip Santoso, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 93-96.

⁵Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 59.

2. Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
3. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikansertipikat hak atas tanah .

Terjadi atau lahirnya Hak Guna Bangunan dicantumkan pula dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3):

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- 2) Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- 3) Berdasarkan ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.
- 4) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 24 terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. Konversi Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Guna Bangunan ini dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Bangunan tersebut yang juga dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.⁸ Hak Guna Bangunan juga dapat dialihkan oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat

sebagai pemegang Hak Guna Bangunan. Dengan demikian Hak Guna Bangunan Dapat dialihkan dan dijadikan Jaminan hutang yang dilakukan di depan PPAT dikecamatan mana tanah tersebut terdapat.⁹

Bentuk peralihan Hak Guna Bangunan tersebut dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum tertentu yaitu berupa: Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Penyertaan dalam modal perusahaan (inbreng), harus dibuktikan dengan suatu akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Lelang, harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.¹⁰

Pada Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dinyatakan:

Ayat(1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihaklain.

Ayat (2) Pengertian beralih dan dialihkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dapat disebabkan karena: a. Jual beli; b. Tukar menukar; c. Penyertaan dalam modal; d. Hibah; dan e. Pewarisan.

Ayat (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus didaftarkan pada kantor pertanahan.

Ayat (4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar. Penyertaan dalam modal dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ayat (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.

Ayat (6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Ayat (7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Ayat (8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Dari rumusan tersebut dapat dilihat bahwa undang-undang secara tegas membedakan

⁸Sudargo Gautama dan Ellyda Soetiyarto, *Komentar Atas Peraturan-peraturan Pelaksana UUPA (1996)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997), hlm.31.

⁹A.P.Parindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, (Bandung: Mandar Maju, 2003), hlm.33.

¹⁰Sudargo Gautama dan Ellyda Soetiyarto, *Op.Cit.*, hlm.31

syarat peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dengan Hak Guna Bangunan yang diberikan dengan Hak Pengelolaan atau diatas tanah Hak Milik. Terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian maka sebagai konsekuensi dari sifat perjanjian itu sendiri yang menurut ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya berlaku diantara para pihak Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Milik dan Hak Guna Usaha yaitu mulai dari Pasal 37 hingga Pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

b.1. Konversi peralihan hak guna bangunan menjadi sertifikat hak milik terhadap tanah Girik/tanah perorangan

Peralihan Hak Guna Bangunan harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam Sertifikat dari pemegang Hak Guna Bangunan sebelumnya kepada pihak yang menjadi penerima Hak Guna Bangunan yang baru.¹¹ Dalam peralihan Hak Guna Bangunan ada ketentuan khusus yaitu ketentuan mengenai peralihan Hak Guna Bangunan yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan dimana peralihan tersebut harus dengan adanya persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Demikian juga peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak Milik juga diperlukan adanya persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik.¹²

Berbeda dengan status tanah girik yang permohonan konversi hak untuk pertama kali diberikan SHM, tanah-tanah yang belum bersertifikat dengan status selain girik atau Hak Pakai sesuai dengan ketentuan UU No. 5 Tahun 1960, tanah tersebut bisa berupa tanah pekarangan, tegalan, *eigendom verponding*, tanah sewa kotapraja, tanah kavling instansi tertentu yang diperuntukan bagi karyawannya,

tanah kavling negara *occupatie vergunning*. Untuk tanah-tanah dengan status seperti ini, permohonan hak untuk pertama kali di kantor pertanahan akan diberikan hak guna bangunan atau HGB. Dan HGB tersebut bisa diajukan peningkatan haknya menjadi SHM dengan persyaratan tertentu.

Untuk tanah berukuran luas sekitar kurang dari 600 meter persegi (m²), peningkatan haknya menjadi sertifikat hak milik cukup sederhana, yaitu dengan mengajukan peningkatan hak ke kantor pertanahan, kemudian kantor pertanahan melakukan perubahan haknya dengan cara langsung menulis di halaman sertifikat bahwa haknya sudah ditingkatkan menjadi hak milik. Syarat-syarat yang harus dilampirkan untuk permohonan peningkatan hak menjadi hak milik. adalah sebagai berikut:¹³

1. Asli sertifikat HGB
2. Fotocopy ijin mendirikan bangunan (IMB) rumah tinggal
3. Fotocopy SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) tahun berjalan
4. Fotocopy identitas pemohon berupa KTP dan KK
5. PM1 dari kelurahan yang menyatakan bahwa rumah digunakan untuk tempat tinggal (dalam hal rumah tidak memiliki IMB).
6. Melampirkan pernyataan bahwa pemohon akan memiliki SHM tidak lebih dari 5 bidang atau keseluruhan 5000 meter persegi. Form pernyataan ini disediakan oleh BPN, bisa diambil di kantor pertanahan setempat.
7. Surat kuasa jika pengurusan dikuasakan kepada pihak tertentu

Dari persyaratan tersebut, terlihat bahwa tanah yang bisa diajukan SHM adalah tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal atau peruntukan tertentu yang disyaratkan undang-undang, seperti organisasi kemanusiaan, badan

¹¹A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm.40.

¹²Tampil Anshari Siregar, *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria* (Medan; Pustaka Bangsa Press, 2005), hlm. 236-237.

¹³www.asriman.com beyond property and the law, "Cara meningkatkan status tanah sertifikat hak guna bangunan atau HGB menjadi sertifikat hak milik atau SHM", dalam: <http://asriman.com/cara-meningkatkan-status-tanah-sertifikat-hak-guna-bangunan-atau-hgb-menjadi-sertifikat-hak-milik-atau-shm/> diakses pada tanggal 27 November 2015.

keagamaan dan badan-badan atau organisasi lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Untuk tanah yang luasnya lebih dari 600 m², peningkatan hak menjadi SHM diperlakukan seperti permohonan hak baru hanya saja prosesnya bukan melibatkan panitia A (panitia pemberian hak yang terdiri dari petugas BPN dan Kelurahan). Proses yang dilakukan dalam permohonan hak milik berupa konstatering report hanya di BPN. Outputnya berupa surat keputusan (SK) pemberian hak milik. Persyaratannya juga sama dengan peningkatan hak untuk luas tanah di bawah 600 meter persegi.¹⁴

b.2. Konversi peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik terhadap tanah Badan Hukum

Konversi terhadap tanah hak guna bangunan milik PT developer menjadi hak milik juga bisa dilakukan atau bisa diubah statusnya menjadi tanah hak milik. Karena PT developer adalah badan hukum yang tidak diperkenankan memiliki tanah dengan status hak milik, walaupun pada awalnya developer membeli tanah dengan status hak milik dari warga masyarakat. dalam prosesnya, tanah dengan status SHM tersebut harus diturunkan statusnya menjadi hak guna bangunan dan barulah dilakukan jual beli dan balik nama ke atas PT Developer. Selanjutnya PT Developer menjaul bangunan dengan status hak guna bangunan kepada konsumen. Ada PT Developer yang langsung mengurus peningkatan hak menjadi SHM, namun tak jarang PT developer menyerahkan pengurusannya kepada konsumen.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Secara yuridis, sertifikat hak guna bangunan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai

bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Sedangkan sertifikat hak milik menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

2. Konversi Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah dilakukan dengan ketentuan, yakni: harus adanya persetujuan tertulis dari pemegang hak guna bangunan pertama, peralihan tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat dan dilakukannya perubahan nama. Setelah hal itu dilakukan barulah diajukan permohonan untuk peralihan hak guna bangunan kepada sertifikat hak milik. Untuk tanah berukuran luas sekitar kurang dari 600 meter persegi (m²), peningkatan haknya menjadi sertifikat hak milik, yaitu dengan mengajukan peningkatan hak ke kantor pertanahan, kemudian kantor pertanahan melakukan perubahan haknya dengan cara langsung menulis di halaman sertifikat bahwa haknya sudah ditingkatkan menjadi hak milik. Untuk tanah yang luasnya lebih dari 600 m², peningkatan hak menjadi SHM diperlakukan seperti permohonan hak baru dengan persyaratan yang sama dengan peningkatan hak untuk luas tanah di bawah 600 meter persegi.

B. Saran

1. Karena sertifikat hak guna bangunan dan sertifikat hak milik adalah dua bukti kuat untuk menjelaskan kepemilikan seseorang terhadap sebidang tanah,

¹⁴[www.asriman.com beyond property and the law, "Cara meningkatkan status tanah sertifikat hak guna bangunan atau HGB menjadi sertifikat hak milik atau SHM"](http://www.asriman.com/beyond-property-and-the-law/cara-meningkatkan-status-tanah-sertifikat-hak-guna-bangunan-atau-hgb-menjadi-sertifikat-hak-milik-atau-shm/), dalam: <http://asriman.com/cara-meningkatkan-status-tanah-sertifikat-hak-guna-bangunan-atau-hgb-menjadi-sertifikat-hak-milik-atau-shm/> diakses pada tanggal 27 November 2015.

maka diharapkan bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat agar segera melakukan pendaftaran tanahnya ke kantor pertanahan guna menghindari konflik pertanahan di kemudian hari.

2. Konversi hak guna bangunan menjadi sertifikat hak milik merupakan hal yang bisa dilakukan oleh masyarakat yang memiliki sertifikat hak guna bangunan. Oleh karena itu, masyarakat tidak perlu khawatir bahwa sertifikat yang dimiliki merupakan sertifikat yang tidak memiliki kekuatan hukum. Yang perlu dilakukan adalah upaya konversi perlu dilakukan dengan petunjuk dari kantor pertanahan atau BPN sehingga dapat menghasilkan sertifikat yang sah dan memiliki kekuatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Gautama, Sudargo dan Ellyda Soetiyarto, *Komentar Atas Peraturan-peraturan Pelaksana UUPA (1996)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997).
- Ghazali, Kurniawan, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Kata Pena, 2013).
- Gunawan, Rony, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Terbit Terang, 2001).
- Harsono, Budi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI NO. IX/MPR/2001*, (Universitas Trisakti, 2002, Jakarta).
- _____, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2003).
- Murhaini, H. Suriansyah, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2009).
- Parlindungan, A.P., *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, (Bandung: Mandar Maju, 2003).
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2009).
- Perangin, Efendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1989).
- Prajogo, Soesilo *Kamus Hukum Internasional dan Indonesia*, (Wacana Intelektual (Wipress), 2007).
- Rudyat, Charlie, *Kamus Hukum*, (Tim Pustaka Mahardika, Edisi Lengkap, tanpa tahun).
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).
- Siregar, Tampil Anshari, *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria* (Medan; Pustaka Bangsa Press, 2005).
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermedia, 2001).
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).
- Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- _____, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Sudjoko, Albertus, *Etika Umum-Traktat Kuliah untuk Mahasiswa Sekolah Tinggi Filsafat Seminari Pineleng*, (Pineleng: 2007).
- Teguh Sutanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2014).
- Yulian Isnur, Eko, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Tanah dan Rumah*, (Jakarta: PT. Buku Seru, 2012).

Sumber Lain :

- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5079). Dalam Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 34.
- Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak atas Tanah. Artikel dengan judul: "Hak Atas Tanah Menurut UUPA" dalam <https://realmaczman.wordpress.com/2011/06/15/hak-atas-tanah-menurut-uupa/>. Dipostkan pada June 15, 2011 dan Diakses pada tanggal 20 Oktober 2015.
- Redaksi Visimedia, Undang-Undang HAM, Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang HAM, dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2010 tentang Pengadilan HAM, (Jakarta: Visimedia, 2008).

Redaksi Pustaka Yustisia, *Kompilasi Hukum Agraria seri Perundang-undangan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustitia, 2010).

www.asriman.com beyond property and the law, "Cara meningkatkan status tanah sertifikat hak guna bangunan atau HGB menjadi sertifikat hak milik atau SHM", dalam: <http://asriman.com/cara-meningkatkan-status-tanah-sertifikat-hak-guna-bangunan-atau-hgb-menjadi-sertifikat-hak-milik-atau-shm/> diakses pada tanggal 27 November 2015.