

**PENGALIHAN HAK GUNA BANGUNAN
MENJADI HAK MILIK BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18
TAHUN 2021 TENTANG HAK
PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH,
SATUAN RUMAH SUSUN, DAN
PENDAFTARAN TANAH¹**

Oleh :

Amira Nurfadilah Mamonto²

Marthin Luther Lambonan³

Christine Jetty Juliana G. Goni⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami prosedur pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan untuk mengetahui penyelesaian sengketa pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Proses pengalihan HGB menjadi Hak Milik diatur secara komprehensif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021. Pengalihan ini terdiri dari dua tahap utama, yaitu pelepasan HGB kepada negara dan pemberian Hak Milik kepada pemohon yang memenuhi persyaratan. 2. Dalam konteks pengalihan HGB menjadi Hak Milik, sengketa dapat muncul akibat perbedaan interpretasi hukum, kurangnya sosialisasi, serta lemahnya pengawasan dan penegakan hukum di lapangan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah telah mengatur mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020.

Kata Kunci : *pengalihan, HGB, Hak Milik*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Konstitusi tertinggi Indonesia mengatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum, ketentuan tersebut berdasarkan pada Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi: “Negara Indonesia adalah negara hukum”.⁵ Amanat yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 tersebut mengisyaratkan

bahwa negara Indonesia harus menegakkan supremasi hukum untuk mencapai kebenaran dan keadilan. Penegakan hukum di Indonesia harus dilakukan dengan kesetaraan di depan hukum (*equality before the law*) tanpa membedakan suku, agama, ras dan antar golongan, kesemuanya harus dihadapkan pada persamaan dan keadilan didepan hukum.

Pada bidang agraria, telah lahir Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria atau biasa disingkat dengan UUPA.

Tanah merupakan sesuatu yang bersifat tetap dan tidak berubah, sementara kebutuhan serta jumlah penduduk terus mengalami perubahan dan cenderung meningkat. Seperti diketahui Indonesia negara agraris dimana tanah sangat menentukan bagi kelangsungan hidup rakyat.⁶ Adanya karakteristik yang saling bertentangan ini, sering kali muncul berbagai masalah yang berkaitan dengan pengelolaan tanah. Adapun dalam Al-Qur'an sebagai salah satu sumber hukum di Indonesia yaitu hukum islam, terdapat banyak ayat yang menggambarkan bumi dan tanah sebagai karunia Tuhan yang maha Esa kepada umat manusia.

Pada Pasal 4 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa setiap orang baik secara sendiri maupun secara bersama-sama dan badan-badan hukum memiliki hak untuk menguasai tanah sebagaimana yang berbunyi: “*Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum*”.⁷ Pemberian hak atas tanah menurut Ali Achmad adalah “pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau sesuatu badan hukum”. Peraturan dan pendapat ahli tersebut memaknai bahwa dalam konsepsi hukum tanah nasional, tanah tersebut dapat dikuasai dan digunakan untuk memenuhi kebutuhan setiap individu dan keluarganya karena merupakan Karunia dari Tuhan yang maha Esa.

Pengaturan tentang hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang meliputi: “Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

a. Hak Milik;

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010145

³ Dosen Fakultas Hukum Unsrat

⁴ Dosen Fakultas Hukum Unsrat

⁵ Lihat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁶ Bahsan Mustafa, 2005, “*hukum Agraria dalam Perspektif*” Bandung: Remaja Kerya CV

⁷ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak Milik dan Hak Guna Bangunan merupakan hak primer yang memiliki beberapa kesamaan dan juga beberapa perbedaan. Pengaturan Hak Milik tertuang dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Dalam Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUPA dijelaskan pengertian tentang Hak Milik, yang berbunyi: "*Hak milik adalah hak turun-menurut dan terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6*" dan Pasal 20 ayat (2) berbunyi "*Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain*".⁸ Kata "*Terkuat dan Terpenuh*" dalam Pasal 20 ayat (1) tersebut adalah kunci untuk pembedaan Hak Milik dengan Hak Guna Bangunan serta hak-hak yang lain, karena kata "*ter*" tersebut diartikan sebagai yang paling kuat dan terpenuh. Sedangkan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Pasal 35 ayat (1) berbunyi: "*Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun*" dari pengertian Pasal diatas Hak Guna Bangunan adalah hak yang memiliki batas waktu yaitu 30 tahun dan dalam ayat (2) disebutkan bahwa dapat diperpanjang selama 20 tahun, namun dalam Hak Milik tidak memiliki batas waktu atas penguasaannya.

Pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dilakukan melalui proses administrasi di Badan Pertanahan Nasional atau BPN. Proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dimulai dengan pengajuan permohonan oleh pemegang Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah permohonan diajukan, BPN akan melakukan verifikasi dokumen, termasuk sertifikat Hak Guna Bangunan 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 Hak Milik. Setelah semua tahapan ini selesai dan dianggap memenuhi syarat, BPN akan menerbitkan sertifikat Hak Milik sebagai pengganti sertifikat Hak Guna Bangunan yang lama.⁹

Pemberian Hak Guna Bangunan memiliki aspek fundamental yang berkaitan dengan kepastian hukum mengenai waktu pemberiannya. Dengan adanya perpanjangan waktu, jika Hak Guna Bangunan telah berakhir, pemilik atau pemegang hak dapat mengajukan permohonan untuk memperpanjang dan memperbarui Hak Guna Bangunan atas tanah negara. Hak Guna Bangunan ini dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum 30 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan hingga 20 tahun dan pembaruan untuk periode maksimal 30 tahun. Pemberian status Hak Milik didahului dengan penghapusan Hak Guna Bangunan atau hak pakai dalam buku tanah dan sertifikat. Selanjutnya pemberian status Hak Milik tersebut harus dibuatkan buku tanahnya dan diterbitkannya sertipikat Hak Milik yang didasarkan pada data fisik yang terdapat pada pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dihapuskan hak atas tanahnya tersebut.¹⁰

Permasalahan yang sering terjadi di masyarakat muncul ketika pemilik Hak Guna Bangunan (HGB) ingin meningkatkan haknya menjadi Hak Milik (SHM), namun setelah mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), ternyata masa berlaku HGB tersebut telah habis. Kondisi ini menjadi semakin kompleks karena ada pihak lain yang juga mengklaim tanah yang sama dan mengajukan permohonan hak ke BPN. Ketika kedua belah pihak mengonfirmasi status tanah tersebut ke BPN, BPN mengarahkan agar permasalahan diselesaikan di tingkat kelurahan. Arahan ini menimbulkan potensi ketidakpastian hukum terkait status tanah, karena penyelesaian di tingkat kelurahan biasanya bersifat administratif dan tidak menyelesaikan sengketa substantif mengenai kepemilikan tanah.

⁸ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁹ Aqliyah Hafifah Elsurra, Syaddan Diantara Lubis, "*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*" Jurnal Ilmu Hukum, Volume 13, Nomor 2, Desember 2024, hlm. 5.

¹⁰ Ibid

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode penelitian normatif.

PEMBAHASAN

A. Prosedur Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Adanya perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah akan memberikan kepastian dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Salah satu tujuan utama yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk menetapkan dasar-dasar hukum yang kuat dalam memberikan jaminan kepastian hukum terkait hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Sebagai upaya perwujudan tujuan tersebut, maka pemerintah mengadakan sistem pendaftaran tanah yang bertujuan mencatat dan mengesahkan hak-hak atas tanah secara resmi. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan bentuk perwujudan tertib administrasi pertanahan.¹¹ Pelaksanaan pendaftaran tanah memuat beberapa asas penting yang harus dipatuhi, khususnya dalam pendaftaran Hak Milik atas tanah.

Asas-asas tersebut meliputi kesederhanaan dalam prosedur, keamanan data dan hak, keterjangkauan biaya bagi masyarakat, kemutakhiran informasi yang selalu diperbarui, serta keterbukaan yang memungkinkan akses informasi secara transparan.¹² Semua prinsip ini wajib diperhatikan dan dijalankan oleh setiap individu yang melakukan pendaftaran tanah maupun oleh pejabat yang berwenang dalam proses tersebut. Ketentuan mengenai asas-asas pendaftaran tanah ini secara tegas diatur dan dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga memberikan landasan hukum yang jelas bagi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Salah satu metode yang dapat digunakan dalam proses pendaftaran tanah adalah melalui prosedur peningkatan hak atas tanah. Melalui prosedur ini, masyarakat memiliki peluang untuk mengubah atau meng-*upgrade* status kepemilikan tanah mereka menjadi Hak Milik, yang

merupakan bentuk hak atas tanah yang paling kuat menurut hukum. Secara teori sebenarnya peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terdiri dari dua proses yang bersambungan yaitu:

1. Pelepasan Hak Guna Bangunan dari pemegangnya kepada Negara hingga menjadi tanah Negara; dan
2. Pemberian Hak Milik atas tanah Negara dari Pemerintah kepada mantan pemegang Hak Guna Bangunan dimaksud.¹³

Pengaturan terkait pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Ketentuan mengenai dapat atau tidaknya suatu Hak Guna Bangunan dialihkan disebutkan dalam Pasal 45 ayat (2) yang berbunyi:

Pasal 45 ayat (2)

"Hak Guna Bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya".¹⁴

Pasal tersebut merupakan patokan atau landasan seseorang bisa mengalihkan Haknya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Pada Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa aturan lanjutan peralihan dijelaskan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri, Sebagaimana berbunyi:

Pasal 48

"Ketentuan lebih lanjut mengenai subjek, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan, jangka waktu, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian, perpanjangan, pembaharuan, dan pendaftaran, kewajiban, larangan, dan hak, pembebanan, peralihan, pelepasan, dan perubahan, serta hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 sampai dengan Pasal 47 diatur dalam Peraturan Menteri".¹⁵

Disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa proses peralihan Hak Guna Bangunan akan diatur lebih lanjut melalui Peraturan Menteri yang khusus mengatur

¹¹ Bactiar Effendy, 2010, *"Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksananya"*, Bandung: Alumni

¹² Reda Manthovani, Istiqomah *"Pendaftaran Tanah di Indonesia"* Universitas Al Azhar Indonesia, Volume 2, Nomor 2, Juli, 2017

¹³ Werdi Haswari Puspitoningrum *"Peningkatan Hak Guna Bangunan yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah"* Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Volume 2, Nomor 2, Agustus, 2018

¹⁴ Pasal 45 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

¹⁵ Pasal 48 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

hal tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun kerangka hukum dasar mengenai peralihan Hak Guna Bangunan sudah diatur dalam peraturan pemerintah, namun teknis dan prosedur pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh regulasi di tingkat kementerian. Ketentuan peraturan yang menyatakan bahwa Hak Guna bangunan dapat beralih menjadi Hak Milik disebutkan dalam Pasal 94 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Pasal 94

“Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang dimiliki oleh warga negara Indonesia, yang digunakan dan dimanfaatkan untuk rumah tinggal termasuk rumah toko dan rumah kantor, dapat diberikan hak milik atas permohonan pemegang hak”¹⁶

Peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik telah diperjelas dalam Pasal 94 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa warga negara Indonesia yang memiliki Hak Guna Bangunan untuk kepentingan rumah tinggal, rumah toko, atau rumah kantor dapat mengajukan permohonan untuk mengubah haknya menjadi Hak Milik. Pasal tersebut juga sebagai dasar seseorang untuk mengalihkan hak atas tanahnya. Proses peralihan ini harus melalui prosedur administratif yang diatur oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga memastikan legalitas dan perlindungan hak atas tanah yang bersangkutan.

Prosedur peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dimulai dengan pengajuan permohonan konversi oleh pemegang Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen-dokumen, setelah permohonan diajukan, BPN akan melakukan verifikasi dokumen, termasuk sertifikat Hak Guna Bangunan 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 Hak Milik. Setelah semua tahapan ini selesai dan dianggap memenuhi syarat, BPN akan menerbitkan sertifikat Hak Milik sebagai

pengganti sertifikat Hak Guna Bangunan yang lama.¹⁷

Bentuk pelaksanaan dari Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan juga sebagai upaya perwujudan dari peraturan pemerintah tersebut, maka terbitlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Peraturan ini mengatur secara rinci prosedur administrasi dalam pelaksanaan pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Berikut uraian prosedur pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik:

a. Persyaratan Permohonan

Peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan yang berlaku diatur melalui beberapa ketentuan penting yang harus dipatuhi oleh pemohon di Badan Pertanahan Nasional (BPN):¹⁸

1. Pemohon harus merupakan Warga Negara Indonesia (WNI), hal ini dikarenakan status Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh WNI, sehingga warga negara asing tidak diperkenankan memiliki tanah dengan status tersebut sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁹
2. Tanah yang dapat dialihkan dari Hak Guna Bangunan ke Hak Milik harus memenuhi kriteria tertentu dan tidak boleh berupa tanah negara, tanah wakaf, atau tanah dengan batasan hukum lainnya.²⁰

¹⁷ Aqliyah Hafifah Elsur, Syaddan Diantara Lubis, “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” Jurnal Ilmu Hukum, Volume 13 Nomor 2, Desember 2024

¹⁸ Aqliyah Hafifah Elsur, Syaddan Diantara Lubis, “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” Jurnal Ilmu Hukum, Volume 13, Nomor 2, Desember 2024

¹⁹ Dwi Heny Ratnawati, Anita Dyah Asmaranti, Djauhari, “Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes”, Jurnal Akta, Volume 5, Nomor 1, Maret, 2018

²⁰ Aqliyah Hafifah Elsur, Syaddan Diantara Lubis, “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” Jurnal Ilmu Hukum, Volume 13, Nomor 2, Desember 2024

¹⁶ Pasal 94 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

3. Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal luasnya hanya sampai 600 meter persegi.²¹ Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal menjelaskan bahwa untuk ketentuan luas tanah rumah tinggal hanya sampai 600 meter persegi atau kurang, maka pejabat yang berwenang memberikan perubahan hak yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan untuk ketentuan luas tanah lebih dari 600 meter persegi atau tidak lebih dari 5.000 meter persegi pejabat yang berwenang memberikan perubahan hak yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN).²²
4. Hak Guna Bangunan untuk rumah toko dan rumah kantor luasnya hanya sampai 120 meter persegi.²³
5. Menyerahkan persyaratan dokumen-dokumen yang diperlukan serta membayar biaya yang dibayarkan kepada negara sesuai dengan ketentuan ketika pengalihan hak.

b. Tata Cara Pengalihan Hak

Pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal, rumah toko, dan rumah kantor dilakukan dengan cara:

1. Melalui proses pengajuan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat;
2. Apabila dalam persyaratannya ada dokumen fotokopi maka dokumen tersebut harus dilegalisir oleh Pejabat atau Pejabat umum yang menerbitkan dokumen tersebut;
3. Setelah dokumen-dokumen tersebut telah siap, maka diajukan melalui sistem elektronik yang sudah disediakan oleh kementerian;
4. Dalam hal berkas permohonan berupa dokumen elektronik yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang, maka dokumen elektronik dapat diakses melalui sistem elektronik yang terintegrasi;
5. Setelah berkas pemohon diterima, petugas yang ditunjuk memeriksa kelengkapan berkas permohonan berdasarkan daftar kelengkapan persyaratan;
6. Dalam hal masih terdapat kekurangan persyaratan berkas permohonan maka

diberitahukan kepada pemohon untuk dilengkapi;

7. Setelah berkas dinyatakan lengkap, pemohon diberikan tanda penerimaan dokumen persyaratan dan surat perintah setor atas biaya penerimaan negara bukan pajak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.²⁴

c. Dokumen-Dokumen Pengalihan Hak

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pengajuan pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatur dalam Pasal 151 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Syarat dokumen yang diperlukan yaitu:

1. Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
2. Surat kematian dan surat keterangan ahli waris dalam hal pemegang hak/bekas pemegang hak meninggal dunia;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang bersangkutan;
4. Bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Waris, dalam hal permohonan Hak Milik yang diajukan oleh ahli waris;
5. Izin mendirikan bangunan/persetujuan bangunan gedung atau surat keterangan dari kepala desa/lurah atau izin/keterangan yang sejenis; dan
6. Surat pernyataan dari Pemohon yang menyatakan bahwa di atas tanah yang dimohon telah didirikan bangunan untuk rumah tinggal, rumah toko atau rumah kantor.

Dokumen-dokumen yang harus dilengkapi menurut Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan meliputi:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup. Formulir permohonan memuat:
 - 1) Identitas diri
 - 2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
 - 3) Pernyataan tanah tidak sengketa
 - 4) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik
 - 5) Pernyataan menguasai tanah tidak lebih dari 5 (lima) bidang untuk permohonan rumah tinggal

²¹ Yolanda Claresa, 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" Mendopo, Volume 3, Nomor 2, Juni, 2022

²² Ibid

²³ Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum

²⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Asli bukti perolehan tanah atau Alas hak
5. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (Rumah golongan III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti Surat Setoran Bea (SSB), Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada pendaftaran hak)
7. Melampirkan bukti SPP/PPH sesuai dengan ketentuan

Berkas-berkas yang harus di lengkapi dalam rangka pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tidak cukup rumit. mengurus proses peningkatan sebenarnya berkas yang dibutuhkan tidak terlalu rumit, yang dibutuhkan yaitu; pertama identitas para pihak, surat permohonan, sertifikat Hak Guna Bangunan asli, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal.²⁵ Pengurusan berkas pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku agar tidak ada hambatan dalam pelaksanaanya.

B. Penyelesaian Sengketa Pengalihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Sengketa pertanahan di Indonesia bukan merupakan hal yang baru dan masih terjadi hingga saat ini. Pada awalnya sengketa pertanahan hanya terjadi antara pihak perseorangan, namun saat ini sengketa pertanahan sudah terjadi di semua sektor kehidupan masyarakat, seperti sektor kehutanan, sektor infrastruktur, sektor pertambangan. Hal ini disebabkan karena kebutuhan akan tanah yang begitu meningkat belakangan ini diakibatkan pertumbuhan masyarakat yang begitu pesat.²⁶

Sengketa tanah adalah timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik

terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya, dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²⁷ Pengertian sengketa pertanahan disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia yaitu: Perselisihan tanah antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.²⁸ Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Perlu adanya perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama pada kepastian hukum di dalamnya.²⁹

Sengketa tanah disebabkan oleh banyak faktor atau sebab. Faktor-faktor tersebut sangat dominan dalam semua sengketa pertanahan, karena peraturan yang tidak sempurna, ketidaksesuaian dengan peraturan, dan kurangnya respon dari otoritas pertanahan terhadap integritas dan kuantitas tanah yang tersedia. Data tanah yang tidak lengkap dan tidak akurat, sumber daya yang terbatas untuk menyelesaikan sengketa tanah, transaksi tanah yang tidak akurat, tindakan hukum pemohon, dan perbandingan dengan otoritas lain. Ini mengarah pada duplikasi otoritas. Sengketa tanah yang terjadi di Indonesia biasanya terkait dengan persetujuan pemilikan tanah, peralihan hak, dan penguasaan tanah milik pribadi sebelumnya.³⁰

Timbulnya permasalahan sengketa tanah bisa disebabkan oleh beberapa hal diantaranya:

1. Tumpang tindihnya penerbitan surat keputusan dari instansi yang berhubungan langsung dengan pertanahan.
2. Hasil ukur tidak akurat yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih tanah maupun batas tanah.
3. Tidak adanya lembaga Pembina/coordinator penyelesaian pertanahan.
4. Penyebab sengketa tanah akibat alam seperti terjadinya bencana alam yang menyebabkan

²⁷ Rusmadi Murad, 1991 *"Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah"*, Bandung: Alumnus

²⁸ Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

²⁹ Putu Diva Sukmawati, *"Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia"* Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Volume 2, Nomor 2, April, 2022

³⁰ Putu Diva Sukmawati, *"Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia"* Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Volume 2, Nomor 2, April, 2022

²⁵ Retno Sariwati, Ferry Anggriawan, *"Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Tanah Perumahan"* Bhirawa Law Journal, Volume 3, Nomor 1, Mei, 2022

²⁶ Fingli A. Wowor, *Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah* Lex Privatum, Volume 2, Nomor 2, April 2014

surat tanah hilang, rusak, termasuk dokumen yang ada dipemerintah.

5. Data yang kurang akurat.³¹

Seperti halnya yang terjadi pada contoh kasus yang terjadi di masyarakat, ketika pemilik Hak Guna Bangunan ingin meningkatkan haknya menjadi Hak Milik, namun ternyata masa berlaku Hak Guna Bangunan tersebut telah habis, kemudian ada pihak lain yang juga mengklaim tanah yang sama dan mengajukan permohonan hak ke BPN. Ketika kedua belah pihak melakukan konfirmasi status tanah tersebut ke BPN, BPN mengarahkan agar permasalahan diselesaikan di tingkat kelurahan. Arahan ini menimbulkan potensi ketidakpastian hukum terkait status tanah, karena penyelesaian di tingkat kelurahan biasanya bersifat administratif dan tidak menyelesaikan sengketa substantif mengenai kepemilikan tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 yang ditetapkan pada tanggal 20 oktober 2020 mengatur tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia. Peraturan ini bertujuan memberikan kepastian hukum dalam pengelolaan dan penyelesaian sengketa, konflik, atau perkara pertanahan. Seperti contoh kasus di atas bahwa ketika pengalihan Hak Guna bangunan menjadi Hak Milik berlangsung terjadi sengketa antara dua orang yang sama-sama ingin mengajukan Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik, kemudian oleh BPN diarahkan agar permasalahan tersebut diselesaikan ditingkat kelurahan terlebih dahulu untuk dilakukan Mediasi kepada kedua belah pihak, lantas apakah upaya yang dilakukan oleh BPN tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan ataukah ada jalur penyelesaian lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, penanganan sengketa pertanahan dimulai dengan pengaduan yang dapat diajukan oleh perorangan, kelompok masyarakat, badan hukum, instansi pemerintah, atau unit teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian) melalui berbagai kanal seperti loket pengaduan langsung, surat, atau daring.³²

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) dan (4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, setiap pengaduan akan dikaji terlebih dahulu untuk menentukan apakah termasuk kasus atau bukan, apabila pengaduan tersebut dikategorikan sebagai kasus, maka akan dimasukkan ke dalam sistem informasi penanganan kasus untuk proses selanjutnya.³³ Berikut merupakan urutan tahapan penanganan sengketa dan konflik pertanahan berdasarkan pada Pasal 6 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020:³⁴

1. Pengkajian Kasus
Pengkajian kasus dilakukan untuk mempermudah pemahaman terhadap kasus yang sedang ditangani.³⁵
2. Gelar Awal
Hasil pengkajian kasus digunakan sebagai dasar untuk melaksanakan gelar kasus awal. Hasil gelar awal kemudian dibuatkan notula yang kemudian ditandatangani oleh notulis.³⁶
3. Penelitian
Petugas penelitian selanjutnya melakukan pengumpulan data fisik, data yuridis, data lapangan, serta berbagai bahan keterangan yang relevan.³⁷ Semua temuan tersebut kemudian dianalisis secara mendalam dan disusun dalam bentuk laporan hasil penelitian yang komprehensif.³⁸
4. Ekspos Hasil Penelitian
Ekspos hasil penelitian dimaksudkan untuk menyampaikan data/bahan keterangan yang menjelaskan status hukum, produk hukum maupun posisi hukum masing-masing pihak. Ekspos yang berisi kesimpulan dan

³³ Pasal 4 ayat (2) dan (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

³⁴ Zefanya Aprilya Retor, Jemmy Sondakh, Eugenius Paransi, *"Tinjauan Yuridis Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020"* Lex Administratum, Volume 12, Nomor 5, September, 2024

³⁵ *Ibid*

³⁶ Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

³⁷ Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

³⁸ Zefanya Aprilya Retor, Jemmy Sondakh, Eugenius Paransi, *"Tinjauan Yuridis Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020"* Lex Administratum, Volume 12, Nomor 5, September, 2024

³¹ Mudakir Iskandar Syah, 2019, *"Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah"* Jakarta: Bhuana Ilmu Populer

³² Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

rekomendasi tersebut dituangkan dalam berita acara.³⁹

5. Rapat Koordinasi

Koordinasi dilakukan melalui rapat untuk memperoleh masukan dari para ahli atau instansi/lembaga terkait yang berkompeten, dengan tujuan menghasilkan kesimpulan berupa penyelesaian kasus atau rekomendasi bahwa masih diperlukan data atau bahan keterangan tambahan guna mencapai kesimpulan penyelesaian kasus.⁴⁰

6. Gelar Akhir

Gelar akhir dilakukan untuk mengambil keputusan penyelesaian kasus, hasilnya diambil untuk menjadi dasar pengambilan keputusan penyelesaian kasus.⁴¹ Jika menghasilkan penyelesaian kasus, selanjutnya ditindaklanjuti dengan gelar akhir. Namun, jika yang dihasilkan adalah rekomendasi atau petunjuk, maka dilakukan penelitian atau pengumpulan data atau bahan keterangan tambahan. Jika telah cukup data atau bahan keterangan tambahannya, barulah kemudian dilakukan gelar akhir.⁴² Rekomendasi hasil Gelar akhir dituangkan dalam bentuk.⁴³

- a. Risalah pengolahan data; dan/atau
- b. Surat rekomendasi penyelesaian kasus kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan;
- c. Surat usulan penyelesaian kasus kepada Menteri.⁴⁴

7. Penyelesaian Kasus

Penanganan kasus dinyatakan selesai dengan kriteria:

- a. Kriteria satu (K1) jika penyelesaian bersifat final, berupa:
 - 1) Keputusan pembatalan;
 - 2) Perdamaian; atau
 - 3) Surat penolakan tidak dapat dikabulkannya permohonan.
- b. Kriteria dua (K2), berupa:
 - 1) Surat petunjuk Penyelesaian Kasus atau surat penetapan pihak yang berhak tetapi belum dapat ditindaklanjuti keputusan penyelesaiannya karena terdapat syarat yang harus dipenuhi yang merupakan kewenangan instansi lain;
 - 2) Surat rekomendasi Penyelesaian Kasus dari Kementerian kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan Kantor Wilayah kepada Kantor Pertanahan atau usulan Penyelesaian dari Kantor Pertanahan kepada Kantor Wilayah dan Kantor Wilayah kepada Menteri.
- c. Kriteria tiga (K3) berupa surat pemberitahuan bukan kewenangan kementerian.⁴⁵

Kasus yang telah dinyatakan selesai berdasarkan kriteria yang ditetapkan akan dicatat secara resmi dalam sistem informasi penanganan kasus dan diinformasikan kepada semua pihak terkait, dengan tembusan kepada instansi berwenang. Untuk kasus yang diklasifikasikan sebagai sedang atau ringan, penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan dapat dilakukan tanpa harus melalui seluruh tahapan prosedur yang biasanya diterapkan. Pengelolaan data kasus dilakukan melalui sistem informasi penanganan kasus yang terintegrasi secara menyeluruh antara Kementerian, Kantor Wilayah, dan Kantor Pertanahan, guna memastikan koordinasi yang efektif dan efisiensi dalam proses penyelesaian kasus.⁴⁶

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui jalur Litigasi dan jalur Non Litigasi:

1. Litigasi

³⁹ Pasal 11 ayat (1), (2), dan (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

⁴⁰ Zefanya Aprilya Retor, Jemmy Sondakh, Eugenius Paransi, *"Tinjauan Yuridis Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020"* Lex Administratum, Volume 12, Nomor 5, September, 2024

⁴¹ Pasal 15 ayat (1), dan (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

⁴² Zefanya Aprilya Retor, Jemmy Sondakh, Eugenius Paransi, *"Tinjauan Yuridis Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020"* Lex Administratum, Volume 12, Nomor 5, September, 2024

⁴³ Pasal 15 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

⁴⁴ Zefanya Aprilya Retor, Jemmy Sondakh, Eugenius Paransi, *"Tinjauan Yuridis Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020"* Lex Administratum, Volume 12, Nomor 5, September, 2024

⁴⁵ Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

⁴⁶ Zefanya Aprilya Retor, Jemmy Sondakh, Eugenius Paransi, *"Tinjauan Yuridis Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020"* Lex Administratum, Volume 12, Nomor 5, September, 2024

Penyelesaian litigasi berarti suatu proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan, dimana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh Hakim.⁴⁷ Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, dapat ditempuh para pihak dengan cara menyampaikan suatu bentuk gugatan tertulis kepada kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut.⁴⁸ Kelebihan penyelesaian sengketa secara litigasi adalah putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, menciptakan kepastian hukum dengan posisi para pihak menang atau kalah (win and lose position), dan dapat dipaksakan pelaksanaan putusnya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan (eksekusi).⁴⁹

Jalur untuk penyelesaian melalui litigasi untuk sengketa pertanahan bisa menempuh melalui:

- a. Pengadilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri
- b. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

2. Non Litigasi

Penyelesaian sengketa secara non litigasi dapat dilakukan dengan cara penyelesaian sengketa melalui Arbitrase atau Alternatif Penyelesaian Sengketa.⁵⁰ Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui proses mediasi. Upaya mediasi ini merupakan inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang bertujuan untuk memfasilitasi penyelesaian berbagai permasalahan di bidang pertanahan.

Sengketa pertanahan dapat diselesaikan dengan beberapa cara, yaitu.⁵¹

- a. Jalur Administratif di Badan Pertanahan Nasional
- b. Mediasi: Pada Pasal 43 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 disebutkan bahwa penyelesaian kasus pertanahan dapat diselesaikan melalui Mediasi.⁵² penyelesaian sengketa secara permanen.
- c. Arbitrase: Proses arbitrase dilakukan melalui lembaga arbitrase seperti Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).
- d. Perundingan: Pendekatan informal di mana pihak yang bersengketa mencoba menyelesaikan sengketanya tanpa melibatkan pihak ketiga atau lembaga tertentu.⁵³

Dalam ketentuan diatas selain menempuh jalur litigasi, permasalahan sengketa tanah bisa diselesaikan melalui mekanisme Mediasi yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia. Peraturan ini menegaskan bahwa BPN memiliki peran sentral dalam memediasi dan menyelesaikan konflik pertanahan secara adil dan transparan, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa. Namun, dalam praktik di lapangan, proses mediasi sering kali dialihkan ke tingkat kelurahan, yang sebenarnya tidak memiliki kewenangan dan kapasitas yang memadai untuk menangani sengketa pertanahan secara komprehensif. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan, karena mediator di tingkat kelurahan mungkin kurang memahami prosedur dan langkahlangkah mediasi yang benar sesuai dengan peraturan yang berlaku. Akibatnya, penyelesaian sengketa menjadi kurang efektif dan berisiko memperpanjang konflik, serta mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap proses hukum yang seharusnya memberikan solusi yang adil dan tuntas.

⁴⁷ Wulan N.M.Wulur, Firdja Baftim, Renny Nansy S. Koloay, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Merek Terdaftar Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor /Pdt.Sus.Hki/Merek/2022/Pn Niaga Mdn)" Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Privatum, Volume 12, Nomor 2, Juli, 2023

⁴⁸ Fingli A. Wowor, Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah" Lex Privatum, Volume 2, Nomor 2, April 2014

⁴⁹ Annisa Aulia Rahma, Calvin Philip Andrew Pangaribuan, Lia Agustina, Rika Afifah Azzahra, "Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi Perbandingan Efektivitas Penyelesaian Sengketa Antara Jalur Litigasi dengan Penyelesaian Melalui Jalur Non Litigasi" Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, Nomor 2, Januari, 2025

⁵⁰ Wulan N.M.Wulur, Firdja Baftim, Renny Nansy S. Koloay, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Merek Terdaftar Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor /Pdt.Sus.Hki/Merek/2022/Pn Niaga Mdn)" Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Privatum, Volume 12, Nomor 2, Juli, 2023

⁵¹ Zefanya Aprilya Retor, Jemmy Sondakh, Eugenius Paransi, "Tinjauan Yuridis Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020" Lex Administratum, Volume 12, Nomor 5, September, 2024

⁵² Pasal 43 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

⁵³ Ibid

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses pengalihan HGB menjadi Hak Milik diatur secara komprehensif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021. Pengalihan ini terdiri dari dua tahap utama, yaitu pelepasan HGB kepada negara dan pemberian Hak Milik kepada pemohon yang memenuhi persyaratan. Persyaratan utama dalam pengalihan HGB menjadi Hak Milik adalah pemohon harus Warga Negara Indonesia dan tanah yang dimohonkan harus memenuhi kriteria tertentu, seperti luas maksimal dan peruntukan untuk rumah tinggal, rumah toko, atau rumah kantor. Proses pengalihan hak ini dilakukan melalui pengajuan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat, dilengkapi dengan dokumen-dokumen pendukung seperti identitas diri, sertifikat HGB, bukti pembayaran pajak, dan izin mendirikan bangunan. Seluruh dokumen tersebut diverifikasi oleh BPN, baik secara administratif maupun melalui peninjauan lapangan, untuk memastikan keabsahan dan kesesuaian dengan peraturan yang berlaku. Jika semua persyaratan terpenuhi, BPN akan menerbitkan sertifikat Hak Milik sebagai bentuk pengakuan tertinggi atas hak atas tanah tersebut.
2. Sengketa pertanahan di Indonesia memiliki kompleksitas tersendiri karena sering kali melibatkan banyak pihak dan dokumen-dokumen lama yang belum terintegrasi dalam sistem administrasi pertanahan modern. Dalam konteks pengalihan HGB menjadi Hak Milik, sengketa dapat muncul akibat perbedaan interpretasi hukum, kurangnya sosialisasi, serta lemahnya pengawasan dan penegakan hukum di lapangan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah telah mengatur mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020. Namun, dalam implementasinya, proses mediasi sering kali dialihkan ke tingkat kelurahan yang tidak memiliki kapasitas dan kewenangan memadai. Hal ini dapat menimbulkan ketidakadilan, memperlambat proses penyelesaian, serta mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan nasional. Keberhasilan pengalihan HGB menjadi Hak Milik dan penyelesaian sengketa

sangat ditentukan oleh regulasi yang jelas, administrasi yang tertib, serta peran aktif masyarakat dan pemerintah dalam menjaga transparansi dan keadilan. Dengan sinergi tersebut, sistem pertanahan nasional dapat berfungsi optimal untuk mendukung pembangunan berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan rakyat.

B. Saran

1. Pemerintah perlu terus menyederhanakan prosedur, meningkatkan digitalisasi layanan, dan mengintegrasikan data pertanahan agar proses pengalihan HGB menjadi Hak Milik berjalan efektif dan efisien. Sosialisasi yang masif dan berkelanjutan melalui berbagai media dan kerja sama lintas instansi juga penting agar masyarakat memahami hak, kewajiban, dan tata cara pengalihan, sehingga dapat menghindari kesalahan administrasi dan praktik percaloan.
2. Penyelesaian sengketa pengalihan HGB ke Hak Milik harus mengutamakan mediasi yang difasilitasi oleh BPN, bukan dialihkan ke tingkat kelurahan/desa yang kurang berwenang. Pemerintah juga perlu meningkatkan kapasitas SDM pertanahan dan memperbarui data pertanahan secara nasional, sehingga proses verifikasi lebih cepat, tumpang tindih klaim dapat diminimalisir, dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan semakin kuat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba, 2017 *"Hukum Agraria Indonesia"* Jakarta: Sinar Grafika
- Effendy Bactiar, 2010, *"Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya"*, Bandung: Alumni
- Harsono Boedi, 1999, *"Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"* Jakarta: Djambatan
- Muljadi Kartini, Widjaja Gunawan, 2014 *"Hak-Hak Atas Tanah"*, Jakarta: Kencana
- Mustafa Bahsan, 2005, *"hukum Agraria dalam Perspektif"* Bandung: Remadja Kerya CV
- Pandamdari Endang, 2024 *"Hukum Agraria Indonesia"* Malang: PT Literasi Nusantara Abadi Grup
- Rusmadi Murad, 1991 *"Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah"*, Bandung: Alumni
- Santoso Urip, 2017, *"Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun"*, Jakarta: Kencana

- Santoso Urip, 2015, *“Perolehan Hak Atas Tanah”*, Jakarta: Kencana
- Sutendi Adrian, 2011, *“Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya”*, Jakarta: Sinar Grafika
- Sutedi Adrian, 2011, *“Sertifikat Hak Atas Tanah”*, Jakarta: Sinar Grafika
- Supriadi, 2017, *“Hukum Agraria”* Jakarta: Sinar Grafika
- Syarief Elzra, 2012, *“Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan”* Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia)
- Syah Mudakir Iskandar, 2019, *“Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah”* Jakarta: Bhuana Ilmu Populer
- Syah Mudakir Iskandar, *“Penyelesaian Sengketa Di luar Pengadilan Via Arbitrase, Calpulis, Yogyakarta*

Jurnal

- Claresa Yolanda, 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”* Mendopo, Volume 3, Nomor 2, Juni, 2022
- Elsura Aqliyah Hafifah, Lubis Syaddan Diantara, *“Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.18 zTahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah”* Jurnal Ilmu Hukum, Volume 13, Nomor 2, Desember 2024
- Korompis Stendy A, *“Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”* Lex Privatum, Volume 4, Nomor 1, Januari, 2018
- Kusuma Shofi Nur Fajriana, *“Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik”*, Pena Justisia, Volume 18, Nomor 2, 2019
- Laksono Muchammad Agung, Winarno Ronny, Istijab, *“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”* Jurnal Ilmiah Hukum, Volume 5, Nomor 2, Agustus. 2023
- Manthovani Reda, Istiqomah *“Pendaftaran Tanah diIndonesia”* Universitas Al Azhar Indonesia, Volume 2, Nomor 2, Juli, 2017
- Puspitonigrum Werdi Haswari *“Peningkatan Hak Guna Bangunan yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah”* Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Volume 2, Nomor 2, Agustus, 2018
- Rahma Annisa Aulia, Pangaribuan Calvin Philip Andrew, Agustina Lia, Azzahra Rika Afifah, *“Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi Perbandingan Efektivitas Penyelesaian Sengketa Antara Jalur Litigasi dengan Penyelesaian Melalui Jalur Non Litigasi”* Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, Nomor 2, Januari, 2025
- Ratnawati Dwi Heny, Asmaranti Anita Dyah, Djauhari, *“Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes”*, Jurnal Akta, Volume 5, Nomor 1, Maret, 2018
- Retor Zefanya Aprilya, Sondakh Jemmy, Paransi Eugenius, *“Tinjauan Yuridis Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020”* Lex Administratum, Volume 12, Nomor 5, September, 2024
- Sariwati Retno, Anggriawan Ferry, *“Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Tanah Perumahan”* Bhirawa Law Journal, Volume 3, Nomor 1, Mei, 2022
- Soeikromo Deasy, *“Kontrak Standar Perjanjian Arbitrase Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Kegiatan Bisnis”*, Jurnal Hukum Unsrat, Volume 22, Nomor 6, Juli, 2016
- Sukmawati Putu Diva, *“Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia”* Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Volume 2, Nomor 2, April, 2022
- Sunyoto, Octama Nynda Fatmawati, *“Kajian Yuridis Konversi Sertifikat Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Oleh Yayasan”*, Jurnal Ilmiah Advokasi, Volume 11, Nomor 1, Maret, 2023
- Wowor Fingli A., *Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah”* Lex Privatum, Volume 2, Nomor 2, April 2014
- Wulur Wulan N.M, Baftim Firdja, Koloay Renny Nansy S Koloay, *“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Merek Terdaftar Di*

*Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.Sus.Hki/Merek/2022/Pn Niaga Mdn)”
Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Privatum, Volume 12, Nomor 2, Juli, 2023*

Internet/Website

ATRBP.go.id, “Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 Tahun 2022” JDIH ATR/BPN - Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 Tahun 2022, diakses pada 29 April 2025

Detik.com, “jumlah Penduduk Indonesia 2024, Populasi Terbesar di Jawa barat”, <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-7406664/jumlah-pendudukindonesia-2024-populasi-terbesar-di-jawa-barat>, diakses tanggal 2 Oktober 2024, jam: 23.21

KBBI, “Arti Kata Sengketa”, <https://kbbi.web.id/sengketa>, diakses pada 03 Mei 2025

Liputan 6, “Sertifikat Adalah Bukti Kepemilikan Sah: Pengertian, Jenis, dan Cara Memperolehnya”, <https://www.liputan6.com/feed/read/5775349/sertifikatadalah-bukti-kepemilikan-sah-pengertian-jenis-dan-caramemperolehnya?page=10>, diakses pada 23 Januari 2025

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertahanan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum