



Optimized using  
trial version  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Peralihan hak atas bangunan dari status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik telah menjadi fenomena penting dalam ranah hukum agraria di Indonesia. Hak Guna Bangunan, yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik pihak lain atau milik negara dalam jangka waktu tertentu, seringkali menjadi pilihan utama dalam pengembangan properti. HGB, sebagai hak sementara dengan jangka waktu yang terbatas, memberikan kesempatan bagi individu atau badan hukum untuk memanfaatkan lahan tanpa kepemilikan penuh. Namun, di tengah pesatnya perkembangan properti dan kebutuhan akan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah, banyak pemegang HGB yang berupaya mengubah status HGB mereka menjadi Hak Milik. Hak Milik merupakan hak tertinggi atas tanah di Indonesia yang memberikan kepemilikan penuh tanpa batasan waktu, sehingga menjadikannya sebagai hak yang lebih stabil dan diinginkan bagi pengembang properti dan pemilik bangunan. Kepastian hukum yang melekat pada Hak Milik juga dianggap lebih memadai untuk menjamin investasi jangka panjang dan mengurangi ngketa di kemudian hari.



alam teori hukum, hak atas tanah mengandung aspek kepastian asas kepemilikan, dan asas fungsionalitas, yang menjadi landasan

bagi perlindungan hukum pemilik tanah terhadap potensi sengketa dan konflik.

Secara yuridis, dasar hukum terkait peralihan HGB menjadi Hak Milik diatur oleh beberapa regulasi utama. UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun yang paling kuat dan penuh atas tanah (Pasal 20).<sup>1</sup> Selain itu, *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996* memberikan panduan terkait peralihan HGB ke Hak Milik, termasuk prosedur yang harus dilalui, yaitu dengan melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memverifikasi dan mengesahkan peralihan tersebut. Dasar hukum tersebut juga yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya selama jangka waktu tertentu. Sebaliknya, Hak Milik adalah hak yang bersifat penuh, permanen, dan turun-temurun, yang memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kuat bagi pemegangnya .

Dalam asas hukum, asas kepastian hukum memiliki peran penting dalam kepemilikan tanah. Menurut Boedi Harsono<sup>2</sup> dalam bukunya *Hukum Agraria Indonesia*, kepastian hukum dalam hak atas tanah sangat penting untuk mencegah sengketa serta memberikan jaminan perlindungan yang sah bagi pemilik tanah . Namun, kendala muncul ketika pemegang HGB



---

<sup>1</sup>*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok UPA), Pasal 21 ayat (3).” (1960).*

<sup>2</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2008).

berupaya untuk mengubah status haknya menjadi Hak Milik, terutama akibat perbedaan prosedur administratif dan variasi interpretasi dalam penerapan aturan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang pada akhirnya menyebabkan ketidakpastian hukum .

Dalam praktiknya, sering kali terjadi peralihan HGB menjadi Hak Milik, terutama dalam konteks pengembangan properti di perkotaan. Pemilik bangunan biasanya lebih memilih Hak Milik karena memberikan kepastian hukum jangka panjang dan menghindari komplikasi yang mungkin timbul ketika masa HGB berakhir. Proses peralihan ini, meskipun telah diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan, sering kali dihadapkan pada tantangan-tantangan hukum, baik dalam tataran administratif maupun substantif . Hal ini disebabkan oleh adanya ketidakpastian hukum yang muncul dari perbedaan interpretasi dan penerapan peraturan yang ada, serta potensi konflik hukum yang timbul akibat pluralisme hukum di Indonesia.

Fakta empirik menunjukkan banyak pemilik bangunan terkhususnya di daerah perkotaan memilih untuk mengajukan peralihan haknya dari HGB ke Hak Milik untuk memperoleh kepastian hukum yang lebih kuat. Fajar Gilang Ramdhani <sup>3</sup> dalam studinya di Universitas Indonesia



Fajar Gilang Ramdhani, "Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Guna yang Telah Habis Masa Berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Universitas Islam Sultan Agung, 2022), ository.unissula.ac.id/26017/1/21301800151\_fullpdf.pdf. Di akses pada tanggal 2024

mengungkapkan bahwa proses peralihan ini sering kali terhambat oleh persyaratan administratif yang beragam serta proses birokrasi yang panjang di BPN. Faktor ini dipengaruhi oleh perbedaan prosedur antara kantor BPN yang menyebabkan hasil yang bervariasi dalam pengurusan peralihan status .

Fenomena ini menunjukkan urgensi untuk memastikan kepastian prosedural dalam peralihan HGB menjadi Hak Milik, guna mencegah ketidakpastian hukum yang merugikan pemilik bangunan. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, dan Satuan Rumah Susun memberikan persyaratan administratif bagi pemilik HGB yang ingin mengubah status haknya menjadi Hak Milik, tetapi aturan ini membutuhkan penyederhanaan agar proses peralihan dapat berjalan lebih efisien .

Dalam peralihan hak atas bangunan dari HGB menjadi Hak Milik, terdapat beberapa aspek hukum yang perlu diperhatikan. Maria S.W. Sumardjono menegaskan pentingnya prosedur formal yang sah dalam peralihan hak tanah, seperti verifikasi dokumen, penerbitan sertifikat baru oleh BPN, serta keterlibatan notaris atau PPAT dalam membuat akta yang sah. <sup>4</sup> Hal ini penting untuk memastikan bahwa peralihan hak tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari, mengingat banyak kasus



---

Maria S.W. Sumardjono,(2008) *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, ya* (Jakarta: Kompas). Hlm. 125

peralihan hak yang dibatalkan karena dokumen tidak lengkap atau tidak sah menurut hukum.

Urip Santoso menekankan bahwa proses peralihan hak atas tanah, baik HGB maupun Hak Milik, harus memenuhi ketentuan administratif yang berlaku.<sup>5</sup> Khusus dalam kasus peralihan HGB, perubahan status hak atas tanah harus disertai dengan izin penggunaan lahan yang sesuai dengan peruntukan dan rencana tata ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Salah satu kasus yang menarik perhatian, Mahkamah Agung menegaskan bahwa berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan pendaftaran peralihan hak jika tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa tanpa dokumen yang sah dan tanpa memastikan status hukum tanah yang bersangkutan, proses peralihan hak tidak dapat dilakukan. Ketentuan ini bertujuan untuk mencegah potensi sengketa kepemilikan tanah serta memastikan bahwa setiap peralihan hak dilakukan secara legal dan tidak merugikan pihak lain yang memiliki hak atas tanah tersebut. Kasus ini menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur formal dan



---

Urip Santoso, (2012) *Hukum Agraria: Hak-Hak Atas Tanah Dalam UUPA* (rencana). Hlm. 45

dokumen yang lengkap dalam setiap peralihan hak tanah untuk menghindari konflik hukum di kemudian hari.

Penelitian terdahulu telah banyak membahas prosedural dari peralihan hak tanah. Muchammad Agung Laksono<sup>6</sup> dalam jurnalnya menemukan bahwa prosedur peralihan dari HGB ke Hak Milik penting untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik bangunan rumah tinggal, meskipun penelitian ini lebih fokus pada aspek administrasi dan belum mendalami hambatan yuridis di lapangan. Sementara itu, Rezky Ramadhan Rizal dan Achmad Busdro<sup>7</sup> dalam tesisnya menemukan bahwa kendala administratif dalam peralihan HGB menjadi Hak Milik di BPN sering kali menyebabkan keterlambatan yang menimbulkan biaya tambahan.

Walaupun penelitian-penelitian ini memberikan gambaran umum aspek administratif peralihan hak, terdapat kesenjangan riset (research gap) yang signifikan terkait analisis mendalam yang mencakup kepastian hukum, dampak ketidakpastian prosedur, serta hambatan yuridis yang dihadapi pemilik bangunan dalam proses peralihan HGB ke Hak Milik. Penelitian ini berupaya mengisi kesenjangan tersebut dengan menganalisis

---

<sup>6</sup> Muchammad Agung Laksono, Ronny Winarno, dan Istijab 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," *Yurijaya : Jurnal Ilmiah* no. 2 (2023): 39–54, <https://doi.org/10.51213/yurijaya.v5i2.104>. diakses pada 1 Oktober 2024



Rezky Ramadhan Rizal dan Achmad Busro, "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak gunan Yang Telah Diperbaharui Jangka Waktu Hak Atas Tanahnya" 17 (2024):

lebih lanjut mengenai prosedur peralihan HGB ke Hak Milik serta mengidentifikasi hambatan administratif dan yuridis yang ada.

Kedua, ada keterbatasan penelitian yang membahas secara komprehensif mengenai peran BPN dan notaris dalam mempercepat proses peralihan hak tanah. Sering kali, proses administrasi di BPN memakan waktu lama, yang menyebabkan keterlambatan dalam pengeluaran sertifikat baru. Penelitian lebih lanjut dapat difokuskan pada evaluasi kinerja BPN dan perbaikan sistem administrasi yang dapat mempercepat proses peralihan hak tanah.

Ketiga, sedikit sekali studi yang menyoroti dampak sosial-ekonomi dari peralihan HGB ke Hak Milik, terutama dalam konteks pengembangan properti di perkotaan. Penelitian lebih lanjut bisa melihat bagaimana peralihan ini mempengaruhi nilai properti, akses masyarakat terhadap lahan, dan perencanaan kota secara lebih luas.

Proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik merupakan salah satu aspek penting dalam sistem agraria Indonesia. Meskipun sudah ada peraturan yang jelas, proses ini masih dihadapkan pada berbagai tantangan hukum dan administratif. Oleh karena itu, analisis yang lebih mendalam dan kajian yang lebih luas tentang aspek-aspek yuridis dalam peralihan hak ini diperlukan untuk memberikan kepastian hukum yang lebih



lain itu, gap dalam penelitian mengenai pluralisme hukum, kinerja dan dampak sosial-ekonomi peralihan hak tanah masih perlu diteliti

lebih lanjut untuk memperbaiki proses peralihan hak atas tanah di Indonesia.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apa prinsip hukum kegunaan tanah yang berstatus HGB?
2. Mengapa peningkatan HGB menjadi hak milik dalam PP RI No. 18 tahun 2021 perlu diupayakan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Prinsip hukum kepemilikan tanah yang berstatus HGB.
2. Urgensi peningkatan HGB menjadi hak milik dalam PP RI No. 18 tahun 2021

## **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis: Menambah khazanah ilmu pengetahuan di bidang hukum agraria, khususnya terkait hak guna bangunan dan hak milik.
2. Kegunaan Praktis: Memberikan panduan bagi notaris, pengacara, dan masyarakat dalam memahami dan melaksanakan peralihan hak HGB.



### **Orisinalitas Penelitian**

Penelitian ini memiliki orisinalitas yang ditunjukkan melalui kajian terhadap peralihan hak atas bangunan bekas Hak Guna Bangunan

(HGB) yang berasal dari menjadi Hak Milik, yang belum banyak dieksplorasi dalam penelitian-penelitian hukum agraria di Indonesia. Orisinalitas penelitian ini tercermin melalui beberapa aspek berikut:

Matriks ke-1

Nama Penulis	Muchammad Agung Laksono, Ronny Winarno, dan Istijab	
Judul Tulisan	Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021	
Kategori	Artikel Jurnal	
Tahun	2024	
Perguruan Tinggi	UNIVERSITAS GADJAH MADA	
	Uraian Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik, khususnya dalam konteks bangunan rumah tinggal. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur proses peralihan tersebut masih diimplementasikan dengan variasi prosedur di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang memengaruhi kepastian hukum bagi pemilik.	Menganalisis prinsip legalitas sebagai dasar untuk menjamin kepastian hukum dalam proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, serta mengidentifikasi risiko hukum yang dapat muncul akibat ketidakseragaman prosedur.
Teori Pendukung	Teori Kepastian Hukum, Teori Administrasi Publik	
Metode Penelitian	Normatif	Normatif



<p>Hasil dan Pembahasan</p>	<p>Prosedur peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik sangat bergantung pada implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Hasil penelitian mereka menekankan pentingnya administrasi yang tertib sebagai dasar untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik bangunan rumah tinggal. Namun, implementasi aturan ini di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sering kali bervariasi di setiap wilayah, sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum dan ketidakseimbangan dalam pelaksanaannya.</p> <p>Dalam penelitian ini, ditemukan pula bahwa kendala administratif seperti dokumen yang tidak lengkap atau prosedur verifikasi yang panjang menjadi hambatan utama dalam proses peralihan hak. Meski penelitian ini memberikan rekomendasi untuk menyederhanakan prosedur administrasi, penelitian ini tidak mencakup analisis lebih dalam mengenai hambatan yuridis yang timbul selama proses tersebut.</p>	
<p>Desain Kebaruan Kajian</p>	<p>Penelitian ini lebih komprehensif karena mencakup analisis prosedur administratif dan hambatan yuridis dalam peralihan HGB menjadi Hak Milik untuk semua jenis bangunan, bukan hanya rumah tinggal. Penelitian ini memberikan rekomendasi praktis untuk menyederhanakan prosedur dan memastikan</p>	



	perlindungan hukum yang lebih baik bagi pemilik.	
--	--	--

Matriks ke-2

Nama Penulis	REZKY RAMADHAN RIZAL DAN ACHMAD BUSRO	
Judul Tulisan	Kendala Administratif dalam Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik	
Kategori	Tesis/Prosiding/Artikel*	
Tahun	2022	
Perguruan Tinggi	UNIVERSITAS INDONESIA	
	Uraian Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	<p>Tesis ini membahas kendala administratif dalam peralihan HGB menjadi Hak Milik, terutama dalam proses verifikasi di BPN.</p> <p>Dalam proses verifikasi tersebut masih dilakukan dengan Prosedur administratif yang panjang dan perbedaan interpretasi kebijakan di BPN yang menimbulkan ketidakpastian bagi pemilik.</p>	<p>Menganalisis bagaimana birokrasi yang panjang dan kurangnya standar operasional prosedur (SOP) yang seragam dapat memengaruhi efisiensi dan hasil akhir dari proses peralihan hak.</p> <p>Memberikan rekomendasi untuk menyederhanakan prosedur administrasi di BPN agar peralihan HGB ke Hak Milik dapat berjalan lebih efektif dan efisien.</p>
dukungan	Teori Administrasi Publik	
Penelitian	Normatif	Normatif



<p>Hasil dan Pembahasan</p>	<p>Rizal dan Busro mendapati bahwa kendala utama dalam peralihan HGB menjadi Hak Milik adalah masalah administratif, terutama prosedur verifikasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Mereka mencatat bahwa birokrasi yang panjang dan perbedaan dalam interpretasi peraturan BPN di berbagai wilayah sering menyebabkan keterlambatan dalam proses peralihan.</p> <p>Penelitian ini membahas kebutuhan akan prosedur yang lebih efisien dan seragam di BPN, yang dapat mempercepat proses peralihan. Namun, penelitian ini tidak mendalami dampak dari ketidakpastian hukum yang diakibatkan oleh kendala administratif, terutama mengenai implikasinya terhadap kepemilikan yang jangka panjang dan kepastian hukum yang berkelanjutan</p>	
<p>Desain Kebaruan Kajian</p>	<p>Penelitian ini mengkaji dampak kepastian hukum setelah peralihan hak, termasuk peran BPN dalam memastikan keabsahan peralihan hak bagi semua pemilik HGB, bukan hanya di tingkat administratif..</p>	



Matriks ke-3

Nama Penulis	FAJAR GILANG RAMADHAN	
Judul Tulisan	Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan yang Telah Habis Masa Berlakunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon	
Kategori	Tesis/Prosiding/Artikel*	
Tahun	2022	
Perguruan Tinggi	UNIVERSITAS ISLAM SULTANG AGUNG	
	Uraian Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	<p>Isu utama yang diangkat dalam penelitian ini adalah kurangnya panduan prosedur yang seragam di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang menyebabkan banyak pemilik tanah mengalami ketidakpastian hukum. Ketidakkonsistenan prosedur di setiap kantor BPN menyebabkan hasil yang berbeda-beda, yang tidak hanya memperpanjang waktu penyelesaian tetapi juga menambah biaya yang harus dikeluarkan pemilik tanah. Selain itu, kurangnya pemahaman pemilik tanah mengenai persyaratan dokumen yang harus dipenuhi turut menjadi hambatan dalam proses perpanjangan HGB, yang sering kali berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan lahan.</p> <p>Permasalahan administratif yang rumit, seperti proses verifikasi dokumen yang panjang dan tidak efisien, menambah kesulitan yang dihadapi oleh masyarakat.</p>	<p>Mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat proses peralihan HGB menjadi Hak Milik, baik dalam aspek administratif maupun yuridis. Selain itu, penelitian ini berupaya memberikan rekomendasi praktis untuk menyederhanakan prosedur administrasi di BPN dan meningkatkan perlindungan hukum bagi pemilik tanah.</p> <p>Dengan pendekatan yang lebih komprehensif, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi signifikan terhadap reformasi kebijakan agraria di</p>



	Selain itu, ketidaktahuan pemilik tanah tentang hak dan kewajibannya dalam pengurusan HGB juga menjadi penyebab utama lambatnya proses perpanjangan. Dalam banyak kasus, tidak adanya standar operasional prosedur (SOP) yang jelas di tingkat daerah memperburuk situasi, sehingga menimbulkan kesenjangan antara prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan pelaksanaannya di lapangan.	Indonesia, sehingga dapat meningkatkan kepastian hukum bagi masyarakat yang ingin mengubah status kepemilikan tanah mereka.
Teori Pendukung	Teori Kepastian Hukum , Teori Administrasi Publik	
Metode Penelitian	Yuridis Normatif	Yuridis Normatif
Hasil dan Pembahasan	<p>Penelitian ini menunjukkan bahwa hambatan administratif menjadi penyebab utama lambatnya proses perpanjangan HGB di BPN Kabupaten Cirebon. Prosedur yang panjang dan tidak efisien, ditambah dengan kurangnya pemahaman pemilik tanah, menciptakan kesenjangan antara tujuan regulasi dan implementasinya di lapangan.</p> <p>Peneliti juga menyoroti pentingnya kepastian hukum dalam proses perpanjangan HGB. Ketidakjelasan prosedur, baik dalam persyaratan dokumen maupun verifikasi administrasi, meningkatkan</p>	



		<p>risiko sengketa dan berpotensi merugikan pemilik tanah. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan penyusunan SOP yang seragam untuk semua kantor BPN, sehingga dapat mempercepat proses perpanjangan HGB dan memberikan jaminan hukum yang lebih baik kepada masyarakat.</p>	
Desain Kajian	Kebaruan	<p>Mencakup peralihan penuh HGB menjadi Hak Milik secara nasional, dengan fokus pada semua jenis bangunan. Penelitian Anda juga menambahkan analisis mendalam tentang dampak hukum dari ketidakpastian prosedur, serta menawarkan rekomendasi kebijakan berupa penyederhanaan prosedur administratif dan penyusunan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang seragam untuk meningkatkan kepastian hukum pemilik</p>	



Matriks ke-4

Nama Penulis	ALVITA LUCIA <sup>8</sup>	
Judul Tulisan	Kepastian Hukum dalam Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Indonesia	
Kategori	Artikel Jurnal	
Tahun	2022	
Perguruan Tinggi	UNIVERSITAS INDONESIA	
Uraian Penelitian Terdahulu		Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	<p>Kurangnya jaminan kepastian hukum dalam proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik akibat prosedur yang tidak seragam dan berpotensi memicu sengketa tanah.</p> <p>berfokus pada analisis prinsip legalitas untuk menjamin kepastian hukum dalam peralihan HGB ke Hak Milik, tanpa menyentuh kendala administratif yang terjadi dalam implementasinya.</p>	<p>Mengidentifikasi hambatan administratif yang muncul dalam proses peralihan HGB ke Hak Milik, termasuk kendala prosedur di Badan Pertanahan Nasional (BPN).</p> <p>Mengeksplorasi hambatan yuridis yang memengaruhi kepastian hukum bagi pemilik bangunan selama proses peralihan hak berlangsung.</p>



Alvita Lucia., "Analisis terhadap...", 2011, 17-61, [ji.ac.id/file?file=digital/old20/136395-T\\_28171-Analisis terhadap-Analisis.pdf](http://ji.ac.id/file?file=digital/old20/136395-T_28171-Analisis%20terhadap-Analisis.pdf). Di la tanggal 20 Oktober 2024.

Teori Pendukung	Teori Kepastian Hukum, Teori Legalitas	
Metode Penelitian	Yuridis Normatif	Yuridis Normatif
Hasil dan Pembahasan	<p>Rizal dan Busro mendapati bahwa kendala utama dalam peralihan HGB menjadi Hak Milik adalah masalah administratif, terutama prosedur verifikasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Mereka mencatat bahwa birokrasi yang panjang dan perbedaan dalam interpretasi peraturan BPN di berbagai wilayah sering menyebabkan keterlambatan dalam proses peralihan.</p> <p>Penelitian ini membahas kebutuhan akan prosedur yang lebih efisien dan seragam di BPN, yang dapat mempercepat proses peralihan. Namun, penelitian ini tidak mendalami dampak dari ketidakpastian hukum yang diakibatkan oleh kendala administratif, terutama mengenai implikasinya terhadap kepemilikan yang jangka panjang dan kepastian hukum yang berkelanjutan</p>	
Desain Kebaruan Kajian	Analisis hambatan administratif dan yuridis dalam proses peralihan HGB ke Hak Milik di berbagai wilayah. Memberikan rekomendasi praktis untuk penyederhanaan prosedur administratif dan meningkatkan	



	kepastian hukum bagi pemilik tanah.	
--	-------------------------------------	--



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Konsep HGB dan Hak Milik

Hak atas tanah merupakan salah satu bentuk pengaturan kepemilikan dalam hukum agraria di Indonesia. Dua jenis hak yang sering dibahas dalam konteks pengaturan tanah adalah Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Milik. Pemahaman kedua konsep ini sangat penting bagi para praktisi hukum, pemilik tanah, serta masyarakat umum.

##### 1. Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB)

###### a. Definisi HGB

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu, yaitu paling lama 30 tahun atau dapat diperpanjang selama 20 tahun.<sup>9</sup>

Senada dengan itu Urip Santoso<sup>10</sup> dalam buku “Perolehan Hak Atas Tanah”, Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dengan



---

<sup>9</sup> Atik Winanti, Taupiq Qurrahman, dan Rosalia Dika Agustanti, “Peningkatan k Guna Bangunan Menjadi Hak Milik,” Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia 3, no. 431–38, <https://doi.org/10.24912/jbmi.v3i2.9464>.di akses pada tanggal 21 024.

<sup>10</sup> Urip Santoso, (2018) *Perolehan Hak Atas Tanah* (Prenada Media). Hlm. 45

jangka waktu tertentu. Menurut Urip Santoso<sup>11</sup> HGB dapat diberikan di atas tanah negara, tanah hak milik, atau tanah hak pengelolaan. HGB berlaku selama jangka waktu tertentu yang diatur dalam hukum, yaitu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun. Perpanjangan HGB dilakukan melalui permohonan kepada lembaga yang berwenang, dan harus dilakukan sebelum masa berakhirnya HGB. Setelah masa HGB berakhir, hak tersebut bisa dialihkan, diperbarui, atau dikembalikan kepada pemilik tanah.

Peralihan HGB dapat dilakukan melalui berbagai cara seperti jual beli, pewarisan, hibah, atau penyertaan modal dalam bentuk bangunan. Perpindahan hak ini harus dilakukan dengan akta otentik yang disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Jika HGB beralih tanpa pendaftaran yang sah, maka perpindahan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu. HGB merupakan salah satu hak yang bersifat sementara karena hanya berlaku untuk waktu tertentu, biasanya 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun.



---

*Ibid*, Santoso. Hlm. 45

Boedi Harsono dalam bukunya "Hukum Agraria Indonesia" menjelaskan bahwa HGB bersifat terbatas, artinya hak ini tidak memberikan kepemilikan penuh atas tanah, melainkan hanya pada bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.<sup>12</sup> Oleh karena itu, dalam praktiknya, HGB seringkali diterapkan pada tanah-tanah milik negara atau tanah hak pengelolaan, di mana individu atau badan hukum dapat mendirikan bangunan untuk tujuan komersial atau hunian tanpa harus memiliki tanah tersebut.

b. Subjek HGB

Subjek Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan pihak yang berhak memiliki dan memanfaatkan tanah dengan status HGB. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hanya Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang dapat menjadi subjek HGB. Hal ini didasarkan pada prinsip nasionalisme dalam hukum agraria yang menegaskan bahwa hak-hak atas tanah di Indonesia diutamakan untuk warga negara dan entitas hukum Indonesia.

Pada Pasal 36 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa warga negara Indonesia merupakan subjek utama yang berhak memiliki HGB. Hak ini memungkinkan mereka untuk menggunakan dan



---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, (2008) *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan). Hlm.45

memanfaatkan tanah guna pembangunan dan kegiatan lainnya yang sah menurut hukum. Selain perorangan, Pasal 36 ayat (2) UUPA juga menyebutkan bahwa badan hukum dapat menjadi subjek HGB, asalkan badan hukum tersebut didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Badan hukum yang dapat menjadi subjek HGB meliputi berbagai bentuk entitas seperti Perseroan Terbatas (PT), Badan Usaha Milik Negara (BUMN), koperasi, dan yayasan.

Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia menjelaskan bahwa HGB bersifat eksklusif bagi warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan di Indonesia. Ia menekankan bahwa pembatasan ini sejalan dengan tujuan hukum agraria nasional untuk melindungi tanah Indonesia dari kepemilikan oleh pihak asing yang dapat merugikan kepentingan nasional<sup>13</sup>. Dengan demikian, hanya WNI atau badan hukum yang berdiri di Indonesia yang dapat memiliki HGB, dan warga negara asing tidak diperkenankan menguasai tanah dengan status HGB.

Lebih lanjut, Urip Santoso dalam Perolehan Hak Atas Tanah menjelaskan bahwa untuk badan hukum yang ingin memiliki HGB, harus ada kepatuhan terhadap formalitas hukum di Indonesia.



---

*Ibid*, Harsono. Hlm. 45

Badan hukum ini harus didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan terdaftar di Indonesia untuk dapat menguasai tanah dengan status HGB.<sup>14</sup>

Peraturan ini bertujuan agar badan hukum asing tidak dapat memiliki tanah di Indonesia, kecuali melalui mekanisme lain, seperti sewa atau kerjasama dengan entitas lokal.

Subjek HGB juga diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik. Peraturan ini memberikan panduan lebih spesifik mengenai prosedur dan kriteria bagi perorangan dan badan hukum yang ingin memperoleh HGB. Selain itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 juga mengatur tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, termasuk ketentuan bagi pemegang HGB.

Dari sisi kewajiban, baik perorangan maupun badan hukum sebagai subjek HGB harus mematuhi ketentuan dalam pemanfaatan tanah sesuai dengan peruntukannya. Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemegang HGB juga berhak untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain, baik



---

<sup>14</sup>Urip Santoso, (2012) *Prolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: kencana). Hlm. 45

melalui jual beli, hibah, atau pewarisan, dengan tetap memperhatikan aturan-aturan terkait yang berlaku.

Dalam hal badan hukum asing, mereka tidak dapat memiliki HGB secara langsung. Untuk memanfaatkan tanah, mereka harus bekerja sama dengan pihak lokal atau melalui sewa tanah. Hal ini sejalan dengan kebijakan hukum agraria yang bertujuan melindungi tanah di Indonesia dari penguasaan pihak asing dan memastikan pengelolaan tanah untuk kepentingan nasional.

Boedi Harsono juga menyatakan bahwa pembatasan subjek HGB kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan di Indonesia merupakan upaya konkret untuk menerapkan asas nasionalisme dalam penguasaan tanah. Dengan demikian, tanah di Indonesia tetap berada dalam penguasaan warga negara Indonesia atau badan hukum yang memiliki kedudukan di Indonesia, sehingga mencegah pihak asing memanfaatkannya untuk kepentingan mereka<sup>15</sup>.

### c. Objek HGB

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Objek dari HGB adalah tanah yang dapat digunakan untuk mendirikan bangunan dalam jangka waktu tertentu



---

Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Op. Cit.* Hlm. 54

berdasarkan peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), objek HGB mencakup tanah negara, tanah hak milik, atau tanah hak pengelolaan.

#### 1) Tanah Negara

Tanah Negara adalah salah satu objek utama HGB. Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah menyatakan bahwa HGB dapat diberikan di atas tanah yang merupakan tanah negara. Dalam hal ini, negara berwenang memberikan HGB kepada individu maupun badan hukum yang memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Tanah negara yang digunakan untuk HGB umumnya dialokasikan untuk pembangunan perumahan, komersial, atau keperluan industri yang membutuhkan investasi besar dalam bentuk bangunan.

Menurut Boedi Harsono, tanah negara yang dijadikan objek HGB harus dicatat secara resmi dalam administrasi pertanahan dan diberikan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Hal ini untuk memberikan



kepastian hukum bagi pemegang HGB terkait tanah yang mereka manfaatkan.<sup>16</sup>

## 2) Tanah Hak Milik

HGB juga dapat diberikan di atas tanah hak milik dengan kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang HGB. Dalam hal ini, pemilik tanah memberikan hak kepada pihak lain untuk menggunakan tanahnya guna mendirikan bangunan dalam jangka waktu tertentu yang diatur dalam perjanjian. Pasal 21 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 juga menyebutkan bahwa pemberian HGB atas tanah hak milik dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan penerima HGB.

Urip Santoso menjelaskan bahwa pemberian HGB di atas tanah hak milik harus dilakukan melalui akta notaris yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga kepemilikan hak tersebut tercatat secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.<sup>17</sup> Dengan adanya akta notaris tersebut, kedua belah pihak mendapatkan perlindungan hukum dalam pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing.



---

*Ibid*, Harsono. Hlm. 54

Santoso, *prolehan hak atas tanah. Op. Cit.* Hlm. 45

### 3) Tanah Hak Pengelolaan

HGB juga dapat diberikan di atas tanah hak pengelolaan, yang merupakan tanah yang dikelola oleh badan hukum atau lembaga tertentu. Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 mengatur bahwa pemberian HGB di atas tanah hak pengelolaan dilakukan berdasarkan perjanjian antara pihak pengelola dan penerima HGB. Pemberian hak ini bertujuan agar tanah tersebut dapat dimanfaatkan lebih optimal untuk tujuan tertentu, seperti pembangunan fasilitas umum atau proyek komersial yang memerlukan lahan dalam jangka panjang.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, tanah hak pengelolaan yang diberikan HGB biasanya dimiliki oleh badan-badan pemerintahan atau BUMN, yang berfungsi mengelola tanah negara untuk kepentingan strategis. Pemegang HGB di atas tanah ini harus mematuhi ketentuan pengelolaan yang sudah ditetapkan oleh pemilik tanah.<sup>18</sup>

### 4) Persyaratan Objek HGB

Objek HGB harus memenuhi syarat tertentu yang telah ditetapkan oleh hukum. Menurut Pasal 22 Peraturan Pemerintah



---

<sup>18</sup> Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Op. 125

Nomor 40 Tahun 1996, tanah yang dapat dijadikan objek HGB harus dapat dimanfaatkan secara produktif dan memiliki potensi untuk pengembangan bangunan. Tanah yang akan dijadikan objek HGB juga harus bebas dari sengketa hukum dan tidak sedang dalam proses penyelesaian perkara pertanahan.

Badan hukum atau individu yang memperoleh HGB juga harus memenuhi syarat formal yang ditetapkan dalam undang-undang, seperti kewajiban pendaftaran di BPN dan pemenuhan kewajiban pembayaran terhadap pajak terkait tanah yang dimiliki. Jika salah satu pihak melanggar persyaratan tersebut, hak HGB dapat dibatalkan oleh instansi terkait, sesuai dengan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Dari uraian tersebut diatas maka dapat kiat simpulkan bahwa Objek HGB mencakup tiga kategori utama tanah: tanah negara, tanah hak milik, dan tanah hak pengelolaan. Setiap jenis tanah ini memiliki prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan HGB. Keberadaan HGB memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dalam menggunakan tanah untuk mendirikan bangunan, namun juga harus disertai dengan kepatuhan terhadap aturan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Kepastian hukum ini penting untuk memberikan perlindungan bagi



pemegang hak dan pemilik tanah, serta menjaga tertib hukum dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

d. Karakteristik HGB

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu hak atas tanah yang diatur dalam hukum agraria di Indonesia. HGB memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari hak-hak lain atas tanah, seperti Hak Milik atau Hak Pakai. Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), HGB diberikan untuk keperluan mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik negara atau tanah milik orang lain dalam jangka waktu tertentu.

1) Hak Terbatas dalam Jangka Waktu

Karakteristik utama HGB adalah bahwa hak ini bersifat terbatas dalam hal jangka waktu. Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA, HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Jika jangka waktu tersebut habis, hak dapat diperbarui kembali berdasarkan persetujuan pihak yang berwenang. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah mempertegas bahwa setelah masa perpanjangan selesai, pemegang HGB dapat mengajukan permohonan untuk



memperbarui haknya melalui prosedur administrasi yang berlaku.

Dalam praktiknya, jangka waktu HGB yang terbatas ini sering kali mempengaruhi pemegang hak dalam merencanakan pembangunan dan pengelolaan aset di atas tanah yang dimiliki. Boedi Harsono menyatakan bahwa batasan jangka waktu ini merupakan salah satu mekanisme kontrol negara untuk memastikan bahwa pemanfaatan tanah oleh pemegang HGB tetap sesuai dengan tujuan dan kepentingan masyarakat serta pembangunan nasional.

## 2) Hak untuk Mendirikan Bangunan

HGB memberikan hak khusus kepada pemegangnya untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang menjadi objek HGB. Pasal 35 ayat (1) UUPA menekankan bahwa hak ini hanya digunakan untuk tujuan mendirikan dan memiliki bangunan. Dengan kata lain, hak guna bangunan tidak memberikan hak penguasaan penuh atas tanah itu sendiri, melainkan hak terbatas pada penggunaan tanah tersebut untuk mendirikan bangunan. Hal ini membedakan HGB dari hak milik yang memberikan hak penuh atas tanah.



Urip Santoso menegaskan bahwa hak guna bangunan tidak dapat dipisahkan dari fungsi dasarnya sebagai hak untuk

mendirikan bangunan. Oleh karena itu, setiap bangunan yang didirikan oleh pemegang HGB harus memenuhi ketentuan perizinan dan peraturan tata ruang yang berlaku di wilayah tersebut. Jika bangunan yang didirikan melanggar peraturan, hak guna bangunan dapat dicabut oleh negara.<sup>19</sup>

### 3) Subjek HGB Terbatas

Subjek yang dapat memperoleh HGB juga terbatas. HGB dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Ini diatur secara jelas dalam Pasal 36 UUPA dan diperkuat oleh Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa subjek HGB mencakup perseorangan dan badan hukum yang tunduk pada hukum Indonesia.

Keterbatasan ini penting untuk menjaga kedaulatan tanah Indonesia, sehingga tanah dengan status HGB tidak dimiliki atau dikuasai oleh pihak asing. Maria S.W. Sumardjono menjelaskan bahwa pembatasan subjek HGB adalah bagian dari prinsip penguasaan tanah oleh negara yang tertuang dalam



---

Santoso, *prolehan hak atas tanah. Op. Cit.* Hlm 45

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, di mana tanah harus digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia.<sup>20</sup>

#### 4) HGB Dapat Dialihkan

Salah satu karakteristik HGB yang penting adalah hak ini dapat dialihkan kepada pihak lain. Menurut Pasal 37 UUPA, HGB dapat dijual, diwariskan, atau dialihkan kepada pihak lain selama sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Proses pengalihan HGB harus dilakukan melalui akta notaris dan dilaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dicatat dalam buku tanah. Dengan demikian, status kepemilikan hak tersebut dapat diakui secara resmi.

Urip Santoso dalam bukunya menjelaskan bahwa pengalihan HGB memberikan fleksibilitas bagi pemegang hak untuk menjual atau memindahtangankan haknya kepada pihak lain, namun tetap ada kewajiban untuk memenuhi ketentuan hukum, seperti pembayaran pajak yang terkait dengan pengalihan hak tersebut.<sup>21</sup> Pemegang HGB baru harus melanjutkan semua kewajiban yang belum dipenuhi oleh pemegang sebelumnya, seperti pajak atau retribusi.



Sumardjono,(2008),*Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*.  
lm 125

*Ibid*, Santoso, *prolehan hak atas tanah*. Hlm. 77

## 5) Kewajiban untuk Memanfaatkan Tanah

Pemegang HGB juga memiliki kewajiban untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya. Pasal 40 UUPA menyebutkan bahwa tanah yang diberikan HGB harus dimanfaatkan dan dipergunakan secara efektif dan tidak boleh dibiarkan terlantar. Jika tanah tidak dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, negara berhak mencabut HGB tersebut.

Menurut Boedi Harsono, ketentuan ini merupakan salah satu bentuk pengawasan negara dalam penggunaan tanah untuk mencegah spekulasi atau penggunaan tanah yang tidak produktif.<sup>22</sup> Pemanfaatan tanah dengan benar juga dapat mendukung pembangunan nasional serta memberikan kontribusi yang signifikan terhadap kesejahteraan masyarakat.

## 6) Pengakhiran Hak Guna Bangunan

Karakteristik terakhir dari HGB adalah hak ini dapat berakhir jika masa berlaku habis atau jika tanah tersebut digunakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pasal 40 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur bahwa HGB berakhir jika:



---

Harsono, *Hukum Agraria Indonesia.Op. Cit.* Hlm. 59

- a) Jangka waktu hak telah habis dan tidak diperpanjang.
- b) Tanah digunakan untuk tujuan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.
- c) Pemegang HGB melanggar ketentuan hukum, seperti tidak membayar pajak atau menelantarkan tanah.

Jika hak berakhir, tanah tersebut akan kembali kepada negara atau kepada pemilik tanah yang memberikan HGB. Pemegang HGB tidak memiliki hak untuk menuntut ganti rugi, kecuali jika ada kesepakatan lain yang tertuang dalam perjanjian awal antara pemegang HGB dan pemilik tanah.

HGB memiliki karakteristik yang membedakannya dari hak atas tanah lainnya, seperti jangka waktu yang terbatas, hak untuk mendirikan bangunan, dan kewajiban untuk memanfaatkan tanah dengan benar. Subjek HGB juga dibatasi pada WNI dan badan hukum Indonesia, serta hak ini dapat dialihkan melalui prosedur hukum yang berlaku. Pengawasan dan pembatasan terhadap HGB bertujuan untuk memastikan bahwa tanah di Indonesia digunakan secara optimal sesuai dengan kepentingan nasional.

e. Peralihan HGB

Peralihan HGB dapat dilakukan melalui jual beli, pewarisan, atau perjanjian lainnya. Namun, setelah masa HGB habis, tanah



tersebut kembali menjadi milik negara, kecuali jika HGB diperpanjang.

#### 1) Prosedur Peralihan HGB

Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu aspek penting dalam hukum agraria Indonesia yang diatur secara komprehensif melalui berbagai ketentuan hukum, baik dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maupun peraturan teknis lainnya seperti peraturan pemerintah dan peraturan menteri. Secara umum, peralihan HGB dapat terjadi melalui beberapa cara, antara lain jual-beli, hibah, warisan, tukar-menukar, atau pelepasan hak.

Menurut Boedi Harsono, peralihan HGB pada prinsipnya tunduk pada ketentuan hukum perdata umum, dengan penyesuaian terhadap ketentuan-ketentuan khusus dalam hukum agraria nasional.<sup>23</sup> Hal ini berarti bahwa, meskipun HGB secara hukum agraria adalah hak atas tanah yang bersifat terbatas dalam waktu, mekanisme peralihannya tetap mengikuti norma-norma perdata umum seperti dalam proses jual-beli atau pewarisan. Namun, terdapat beberapa aturan khusus terkait tata cara peralihan HGB, yang bertujuan untuk menjaga kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Prosedur



---

*Ibid*, Harsono. Hlm 54

Peralihan HGB Dalam praktiknya, peralihan HGB harus melalui prosedur administratif yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Prosedur ini melibatkan pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan, sebagaimana yang dijelaskan oleh Slamet Riyadi<sup>24</sup> dalam bukunya yang menyoroti prosedur hukum pendaftaran tanah di Indonesia.

Menuradi Usman, sebelum proses peralihan HGB dapat dilakukan, terlebih dahulu harus ada persetujuan dari instansi terkait jika tanah tersebut berada di bawah pengelolaan negara atau badan hukum pemerintah<sup>25</sup>. Hal ini bertujuan peralihan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

## 2) Peralihan Melalui Jual-Beli

Salah satu bentuk peralihan HGB yang paling umum adalah melalui jual-beli. Urip Santoso<sup>26</sup> menjelaskan bahwa jual-beli

---

<sup>24</sup> Slamet Riyadi, (2014) *Aspek Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia* (yogyakarta: Pustaka Yustisia). Hlm 83



Rachmadi Usman, (2013) *Hukum Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika). Hlm

Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah. Op. Cit.* Hlm 45

HGB dilakukan dengan akta notaris, dan kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat. Setelah itu, penerima hak harus mendaftarkan peralihan tersebut agar memiliki kepastian hukum yang kuat . Apabila peralihan tidak didaftarkan, maka peralihan tersebut tidak mempunyai akibat hukum terhadap pihak ketiga, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### 3) Peralihan Melalui Warisan

HGB juga dapat beralih melalui warisan. Boedi Harsono menjelaskan bahwa HGB yang diterima sebagai warisan tetap tunduk pada ketentuan jangka waktu, dan ahli waris tidak dapat memperpanjang HGB melebihi batas waktu yang ditetapkan . Dalam kasus di mana ahli waris tihi syarat sebagai pemegang HGB, seperti jika ahli waris adalah warga negara asing, HGB tersebut harus dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat dalam jangka waktu yang ditentukan oleh undang-undang.

### 4) Badan Hukum Sebagai Pemegang HGB

Sesuai dengan Pasal 36 UUPA, badan hukum dapat memiliki HGB dengan syarat bahwa badan hukum tersebut harus didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan



berkedudukan di Indonesia. Maria S.W. Sumardjono <sup>27</sup> menegaskan bahwa kepatuhan terhadap aturan formal ini bertujuan untuk menjaga kedaulatan tanah di Indonesia dari pihak-pihak asing yang tidak memenuhi syarat untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia . Ini menegaskan bahwa badan hukum asing tidak memegang HGB, kecuali dengan persetujuan khusus yang diatur dalam perundang-undangan.

#### 5) Pemberian HGB di Atas Tanah Hak Milik

Menariknya, HGB juga dapat diberikan di atas tanah dengan status Hak Milik, yang seringkali diatur melalui perjanjian antara pemilik tanah Hak Milik dan calon pemegang HGB. Pemberian HGB di atas Hak Milik sering digunakan dalam konteks pembangunan properti, di mana pengembang memperoleh HGB dari pemilik tanah Hak Milik untuk jangka waktu tertentu. Setelah jangka waktu HGB berakhir, tanah tersebut akan kembali ke pemilik Hak Milik, kecuali ada perpanjangan HGB yang disetujui.

#### 6) Pembatasan dalam Peralihan HGB

Terdapat beberapa pembatasan dalam peralihan HGB, terutama ketika tanah tersebut berada di kawasan strategis atau wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai kawasan yang



---

<sup>27</sup> *Ibid*, Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*.

dilindungi. peralihan HGB pada kawasan strategis seperti lahan pesisir atau hutan lindung memerlukan persetujuan dari instansi terkait agar tidak melanggar kebijakan tata ruang dan perlindungan lingkungan .

Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) tunduk pad ketentuan yang diatur oleh hukum agraria Indonesia. Meskipun peralihannya dapat dilakukan melalui mekanisme-mekanisme hukum perdata umum seperti jual-beli dan warisan, terdapat aturan khusus yang harus dipatuhi untuk menjaga kepastian hukum. Pendaftaran peralihan HGB sangat penting untuk menghindari sengketa tanah di masa mendatang. Selain itu, pembatasan-pembatasan tertentu, seperti bagi badan hukum asing atau lokasi tanah yang strategis, menuntut agar peralihan HGB dilakukan dengan penuh kehati-hatian sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## 2. Pengertian Hak Milik

### a. Definisi Hak Milik

Hak Milik adalah hak tertinggi atas tanah yang diatur dalam Pasal 20 UUPA. Hak ini bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh WNI.



Definisi Hak Milik adalah bentuk hak paling kuat dan penuh atas tanah yang diakui oleh hukum di Indonesia. Hak ini memberikan

pemegangnya kewenangan penuh atas penggunaan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah untuk berbagai tujuan, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah." <sup>28</sup> Ini berarti hak milik memberikan penguasaan yang bersifat turun-temurun dan tidak dibatasi waktu selama pemegang hak tersebut masih hidup atau belum dialihkan.

Secara lebih rinci, hak milik dapat diwariskan, diperjualbelikan, dan dialihkan kepada pihak lain dengan ketentuan yang diatur oleh hukum. Namun, hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum tertentu yang telah ditetapkan oleh pemerintah, seperti badan keagamaan dan sosial, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Pemegang hak milik berhak menggunakan tanah tersebut untuk keperluan apa saja, baik untuk perumahan, usaha, maupun penggunaan lainnya, selama tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan yang lebih tinggi.

Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia menjelaskan bahwa hak milik adalah bentuk hak atas tanah yang



---

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok UUPA), Pasal 21 ayat (3).*

paling mendekati kepemilikan penuh seperti dalam konsep kepemilikan tanah di negara-negara dengan sistem hukum Barat, di mana pemegang hak memiliki kebebasan luas dalam menggunakan tanah sesuai kebutuhannya, selama tidak melanggar peraturan yang berlaku.<sup>29</sup> Kepemilikan tanah dalam konsep hak milik ini lebih bersifat individual, meskipun tetap diakui adanya peran negara sebagai pengatur dalam distribusi tanah demi keadilan sosial .

Sutedi Adrian dalam bukunya *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* menyatakan bahwa hak milik merupakan hak yang paling tinggi dalam struktur hak atas tanah di Indonesia.<sup>30</sup> Ia memberikan kewenangan yang bersifat mutlak kepada pemegangnya, meskipun kewenangan tersebut tetap dibatasi oleh fungsi sosial tanah. Artinya, tanah tidak boleh dipergunakan secara sembarangan tanpa memperhatikan kepentingan masyarakat sekitar, serta harus sesuai dengan peruntukannya dalam rencana tata ruang wilayah. Hak yang terkuat, hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui berbagai cara, seperti jual-beli, hibah, pewarisan, atau tukar-menukar. Namun, hanya Warga Negara



*Ibid*, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Hal 54

Sutedi Adrian, (2010) *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Eka). Hal 50. 2.

Indonesia (WNI) dan badan hukum tertentu yang dapat memiliki hak milik, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA .

Dalam pewarisan, Maria S.W. Sumardjono<sup>31</sup> dalam bukunya Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya menjelaskan bahwa hak milik dapat diturunkan kepada ahli waris yang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Namun, jika ahli waris tersebut bukan WNI, maka tanah tersebut harus dilepaskan atau dialihkan kepada WNI dalam jangka waktu satu tahun .

Meskipun hak milik memberikan keleluasaan yang besar, terdapat pembatasan-pembatasan yang ditetapkan oleh negara. Misalnya, tanah yang dimiliki dengan hak milik tidak boleh digunakan untuk tujuan yang merusak lingkungan atau tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang wilayah setempat. Selain itu, pemerintah dapat mencabut hak milik jika tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti rugi yang layak, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUPA.

#### b. Subjek Hak Milik

Subjek Hak Milik atas tanah diatur secara ketat dalam hukum pertanahan Indonesia. Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-



---

<sup>31</sup> *Ibid*, Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*.

Pokok Agraria (UUPA), hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Ini berarti bahwa hak milik sebagai hak atas tanah yang bersifat penuh, turun-temurun, terkuat, dan terpenuh hanya diperuntukkan bagi WNI.<sup>32</sup> UUPA juga melarang orang asing untuk memiliki hak milik atas tanah.

Selanjutnya, Pasal 21 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa jika seorang WNI yang memiliki hak milik atas tanah menjadi warga negara asing, maka dalam jangka waktu satu tahun, hak milik tersebut harus dialihkan kepada WNI lainnya. Jika tidak dialihkan dalam jangka waktu tersebut, hak milik tersebut akan menjadi milik negara.

Selain individu, ada beberapa badan hukum yang dapat menjadi subjek hak milik. Letezia Tobing, menjelaskan bahwa subjek hak milik dapat juga berupa badan hukum tertentu yang telah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Badan hukum ini meliputi:<sup>33</sup>

1. Perkumpulan Koperasi yang didirikan menurut undang-undang koperasi.
2. Badan-badan keagamaan yang diakui oleh pemerintah.



---

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok UUPA), Pasal 21 ayat (3).*

Letezia Tobing, "Badan-Badan Hukum yang Dapat Punya Hak Milik Atas Tanah", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/badan-badan-hukum-yang-dapat-punya-hak-milik-atas-tanah->.

3. Badan-badan sosial yang bergerak dalam kepentingan umum yang ditunjuk oleh Menteri Agraria .

Maria S.W. Sumardjono juga menegaskan bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh WNI.<sup>34</sup> Namun, untuk badan hukum, persyaratan untuk memiliki tanah dengan status hak milik adalah bahwa badan hukum tersebut harus memiliki fungsi sosial, seperti badan sosial, keagamaan, atau koperasi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini untuk memastikan bahwa tanah dengan status hak milik tidak digunakan untuk kepentingan komersial semata, tetapi juga untuk kepentingan sosial yang lebih luas .

Selain itu, Muchsan dalam Hukum Agraria Indonesia: Problematika dan Solusinya menjelaskan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak yang tidak dapat dimiliki oleh orang asing.<sup>35</sup> Dengan demikian, hak milik di Indonesia bersifat eksklusif bagi WNI, yang merupakan salah satu instrumen hukum yang menjaga kedaulatan negara atas sumber daya tanah .

c. Objek Hak Milik



---

<sup>34</sup> Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*.Ibid,

<sup>35</sup> Muchsan, (2010) *Hukum Agraria Indonesia: Problematika Dan Solusinya* ta: Liberty). Hlm. 67

Objek Hak Milik adalah tanah yang berasal dari tanah negara atau tanah adat yang diperuntukkan bagi individu dengan status Hak Milik.

Objek Hak Milik merujuk pada jenis tanah yang dapat dijadikan sebagai subjek dari hak milik, yang merupakan hak tertinggi dan terkuat dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), objek hak milik meliputi tanah-tanah yang berada dalam penguasaan negara dan diberikan kepada perorangan atau badan hukum tertentu yang memenuhi syarat.<sup>36</sup>

Pasal 4 UUPA menyebutkan bahwa hak milik memberikan kewenangan penuh kepada pemilik untuk menggunakan tanah tersebut bagi segala keperluan, termasuk mendirikan bangunan, bercocok tanam, maupun menjadikannya sebagai investasi jangka panjang. Namun, hak tersebut harus tetap mempertimbangkan fungsi sosial dari tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, yang menekankan bahwa segala hak atas tanah memiliki fungsi sosial dan tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang.

Menurut Boedi Harsono, objek hak milik meliputi tanah-tanah yang berasal dari tanah negara, tanah adat, maupun tanah yang



---

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok UUPA), Pasal 21 ayat (3).*

sudah diakui secara sah oleh hukum sebagai milik perorangan atau badan hukum.<sup>37</sup> Hak milik tidak dapat diberikan untuk tanah-tanah yang digunakan untuk kepentingan umum, seperti jalan, taman, dan fasilitas umum lainnya. Oleh karena itu, objek hak milik cenderung berada pada tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan pribadi, komersial, atau pertanian, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Selain itu, Salim HS dalam bukunya *Perkembangan Hukum Tanah di Indonesia* menegaskan bahwa objek hak milik hanya bisa berupa tanah yang tidak memiliki status lain seperti hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), atau hak pakai.<sup>38</sup> Ini berarti, ketika hak milik atas tanah dialihkan, misalnya dalam jual-beli, tanah tersebut harus bebas dari status hak lain yang memberatkan, atau harus terlebih dahulu dilakukan pelepasan atas hak lain tersebut.

Adrian Sutedi, dalam bukunya *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, juga menjelaskan bahwa hak milik sebagai hak tertinggi atas tanah, tidak dibatasi oleh waktu tertentu, berbeda



*Ibid*, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Hal 74

HS Salim, (2015) *Perkembangan Hukum Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali) hal 110

dengan hak-hak lain seperti HGB atau HGU.<sup>39</sup> Namun, pemilik hak milik tetap harus mematuhi peraturan yang berlaku, misalnya, hak milik bisa dicabut oleh negara jika tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.<sup>40</sup>

Lebih lanjut, Sutedi juga menegaskan bahwa objek hak milik dapat berpindah melalui proses jual-beli, warisan, hibah, atau melalui pelepasan hak kepada negara. Proses peralihan hak ini harus dicatat dan didaftarkan di Kantor Pertanahan agar mendapatkan kepastian hukum, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### d. Karakteristik Hak Milik

Hak Milik merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang paling kuat di Indonesia, dan memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari hak-hak lainnya, seperti Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU). Karakteristik-karakteristik tersebut meliputi:



---

*Ibid*, Sutedi Adrian. Hlm 45

*“Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi unan untuk Kepentingan Umum, Pasal 18,” Pub. L. No. Nomor 2 (n.d.).*

## 1. Hak yang Penuh dan Menyeluruh

Hak Milik adalah hak yang paling kuat dan komprehensif, memberikan pemilik hak untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengalihkan tanah secara bebas tanpa batasan waktu. Hak milik memberikan kontrol penuh kepada pemilik atas tanah yang dimiliki, selama penggunaan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak merugikan pihak lain. Hal ini menjadikan hak milik sebagai hak yang sangat dihargai dalam konteks hukum agraria di Indonesia .

## 2. Dapat Dialihkan

Hak Milik dapat dipindahtangankan melalui berbagai cara, seperti jual-beli, warisan, atau hibah. Proses peralihan hak milik harus dilakukan dengan akta notaris dan didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian hukum. Adrian Sutedi menegaskan pentingnya pendaftaran dalam proses peralihan hak milik, untuk melindungi kepentingan pihak-pihak yang terlibat dan memastikan kepastian status hak atas tanah tersebut .<sup>41</sup>



---

Sutedi Adrian. *Op. Cit.* Hlm 60

### 3. Bersifat Abadi

Hak Milik tidak memiliki batasan waktu dan dapat diwariskan kepada ahli waris, yang menjadikannya hak yang bersifat permanen. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak milik dapat diwariskan secara sah kepada generasi selanjutnya, sehingga memberikan jaminan hak yang berkelanjutan bagi keluarga pemilik tanah .<sup>42</sup>

### 4. Fungsi Sosial

Meskipun memberikan kebebasan kepada pemilik untuk menggunakan tanah, Hak Milik juga memiliki fungsi sosial. Rudy S. Surya menjelaskan bahwa penggunaan hak milik harus mempertimbangkan kepentingan masyarakat dan lingkungan.<sup>43</sup> Penggunaan hak milik yang merugikan masyarakat atau lingkungan dapat dikenakan sanksi hukum, sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria .

### 5. Dapat Dicabut oleh Negara

Hak Milik dapat dicabut oleh negara untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur. Namun, pencabutan



---

Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Hlm. 80

Rudy S. Surya, (2010) *Hukum Tanah Dan Pertanahan* (jakarta: kencana). Hlm

tersebut harus melalui prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang mengharuskan negara memberikan ganti rugi yang layak kepada pemilik tanah . Maria S.W. Sumardjono menegaskan bahwa hak milik tetap harus dilindungi selama tidak bertentangan dengan kepentingan publik.<sup>44</sup>

#### 6. Dapat Menjadi Objek Jaminan

Hak Milik dapat digunakan sebagai jaminan untuk utang. Hal ini memberikan nilai ekonomi tambahan bagi pemilik. Suyanto menjelaskan bahwa penggunaan hak milik sebagai jaminan harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang mengatur tata cara penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan utang .

#### e. Peralihan Hak Milik

Hak Milik dapat dialihkan melalui jual beli, hibah, atau pewarisan, dan juga dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan ketentuan hukum agraria.



---

<sup>44</sup> Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Op. 20

Peralihan Hak Milik merupakan proses di mana kepemilikan suatu tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lainnya. Proses ini memiliki aturan dan prosedur yang ketat, mengingat hak milik adalah hak yang paling kuat dan diakui secara hukum dalam sistem agraria Indonesia. Terdapat beberapa cara dan ketentuan yang mengatur peralihan hak milik, yang dijelaskan di bawah ini:

#### 1) Bentuk Peralihan

Peralihan Hak Milik dapat dilakukan melalui berbagai cara, antara lain:

- a) Jual-Beli: Merupakan cara yang paling umum untuk peralihan hak milik. Jual-beli harus dilakukan dengan akta notaris dan dilanjutkan dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan untuk memberikan kepastian hukum. Adrian Sutedi menjelaskan bahwa akta notaris merupakan dokumen penting yang membuktikan adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut .
- b) Warisan: Hak milik dapat diwariskan kepada ahli waris sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Proses peralihan hak milik melalui warisan harus mengikuti prosedur pengukuhan waris yang diatur dalam hukum waris yang berlaku di Indonesia .



- c) Hibah: Peralihan hak milik juga dapat dilakukan melalui hibah, di mana pemilik memberikan hak miliknya kepada orang lain tanpa imbalan. Proses hibah juga memerlukan akta notaris dan pendaftaran di Kantor Pertanahan .
- d) Sita: Dalam kasus hukum, hak milik dapat dialihkan melalui sita, di mana pihak ketiga dapat mengambil alih hak milik atas dasar keputusan pengadilan .

## 2) Prosedur Peralihan

Prosedur peralihan hak milik harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran hak milik merupakan langkah krusial untuk memastikan kepastian hukum bagi pemilik baru. Sumardjono menekankan bahwa pendaftaran tanah sangat penting dalam memberikan jaminan hukum atas hak yang dimiliki .

## 3) Dampak Hukum Peralihan

Setelah peralihan hak milik dilakukan, pemilik baru memiliki hak penuh untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengalihkan tanah tersebut. Namun, jika peralihan tidak mengikuti prosedur hukum yang berlaku, maka peralihan tersebut dapat dianggap tidak sah dan tidak mempunyai akibat



hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam hal ini, pihak ketiga yang berhubungan dengan pemilik lama tidak dapat mengajukan tuntutan atas hak yang telah dialihkan secara sah .

#### 4) Peralihan Hak Milik yang Bermasalah

Dalam beberapa kasus, peralihan hak milik dapat menjadi rumit ketika objek yang dipindahkan sedang dalam status sengketa. Boedi Harsono menjelaskan bahwa dalam situasi ini, proses peralihan hak harus mendapatkan persetujuan dari pengadilan atau pihak berwenang lainnya. Pengalihan hak atas tanah yang sedang bersengketa tidak dapat dilakukan secara sah hingga sengketa tersebut diselesaikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku .

#### 5) Penyelesaian Sengketa dalam Peralihan

Apabila terdapat sengketa yang berkaitan dengan peralihan hak milik, maka penyelesaiannya harus melalui mekanisme hukum yang ada. Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa dalam kasus sengketa, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh kejelasan mengenai status hak atas tanah yang bersangkutan.



f. Perbedaan Utama Antara HGB dan Hak Milik

Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Milik merupakan dua jenis hak atas tanah yang diatur dalam hukum agraria di Indonesia. Meskipun keduanya berhubungan erat dengan penggunaan tanah, terdapat perbedaan mendasar dalam sifat, durasi, dan hak-hak yang dimiliki oleh pemegangnya.

1) Sifat Hak Milik

Hak Milik adalah hak atas tanah yang bersifat absolut dan penuh. Pemegang Hak Milik memiliki wewenang untuk menguasai, menggunakan, dan mengalihkan tanah tanpa batasan, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Boedi Harsono, Hak Milik memberikan hak penuh kepada pemilik untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan kehendak dan kebutuhan pribadi atau bisnis mereka .<sup>45</sup>

Sebaliknya, HGB adalah hak atas tanah yang bersifat lebih terbatas. HGB diberikan untuk jangka waktu tertentu, biasanya selama 30 tahun dan dapat diperpanjang. Pemegang HGB memiliki hak untuk mendirikan bangunan dan mengelola tanah, namun hak tersebut tidak sekuat Hak Milik. Hal ini berarti



---

Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Op. Cit.* Hlm. 73

bahwa HGB tergantung pada syarat-syarat tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah .<sup>46</sup>

## 2) Durasi Hak Hak Milik

Salah satu perbedaan yang paling mencolok antara HGB dan Hak Milik adalah durasi hak. Hak Milik tidak memiliki batas waktu dan dapat dimiliki secara turun-temurun oleh pemiliknya. Ini memberikan keamanan yang lebih besar bagi pemilik dalam mengelola dan menggunakan tanah mereka dalam jangka panjang.<sup>47</sup>

Sebaliknya, HGB memiliki durasi yang terbatas. Dalam praktiknya, HGB diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama. Meskipun perpanjangan HGB tidak memerlukan prosedur yang rumit, hak tersebut tetap harus diperbarui untuk mempertahankan statusnya.<sup>48</sup>

## 3) Pengalihan Hak Milik

Pengalihan Hak Milik dapat dilakukan tanpa batasan yang berarti, selama memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.

---

<sup>46</sup> Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah. Op. Cit.* hlm. 53

Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya. Op.*

*Ibid*, Sumardjono. Hlm 95



Pemilik dapat menjual, menghibahkan, atau mewariskan hak miliknya tanpa persyaratan tambahan dari pemerintah .<sup>49</sup>

Sebaliknya, pengalihan HGB memiliki beberapa ketentuan yang harus dipatuhi. Misalnya, pengalihan HGB harus dilakukan melalui akta notaris dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu, tanah yang menjadi objek HGB tidak boleh berada dalam status sengketa, dan peralihan hak tersebut tidak dapat dilakukan secara sah hingga semua persyaratan yang ditetapkan terpenuhi.<sup>50</sup>

#### 4) Sumber Hukum dan Pengaturan

Hak Milik diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hal ini menunjukkan bahwa Hak Milik merupakan hak yang diakui secara luas dalam sistem hukum Indonesia dan memiliki pengaturan yang lebih kuat .<sup>51</sup>

Di sisi lain, HGB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. HGB



---

<sup>49</sup> Siti Zainah, "Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum Langungan* 48, no. 1 (2018): hlm. 67-80.  
<sup>50</sup> "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.," *Peraturan Pemerintah Nomor 24 (1997)*.

<sup>51</sup> "UU No. 5. tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.," *Pub. L. No. UU No.*

lebih dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah terkait penggunaan tanah dan pemanfaatan ruang .<sup>52</sup>

Hak Guna Bangunan (HGB) memberikan hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan milik pribadi, namun dengan keterbatasan waktu tertentu. Sementara itu, Hak Milik adalah hak penuh dan abadi yang memberikan kebebasan penuh kepada pemegangnya untuk mengelola dan mengalihkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## B. Teori Peralihan Hak

Peralihan hak adalah suatu proses di mana hak atas objek hukum, seperti tanah atau bangunan, berpindah dari satu pihak ke pihak lain. Dalam konteks hukum agraria, peralihan hak menjadi krusial karena berhubungan dengan kepemilikan dan penggunaan tanah yang terdaftar dalam sistem pendaftaran tanah. Sebagaimana diungkapkan oleh Boedi Harsono, peralihan hak harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat .<sup>53</sup>



---

*"Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan." (n.d.).*

Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Op. cit.* hlm 89

## 1. Konsep Dasar Peralihan Hak

Peralihan hak dapat didefinisikan sebagai perubahan pemilik atau pemegang hak atas suatu objek hukum. Dalam hukum tanah di Indonesia, peralihan hak dapat terjadi melalui berbagai cara, seperti jual beli, hibah, warisan, dan pengalihan lainnya.<sup>54</sup> Proses peralihan ini harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan agar hak yang dialihkan memiliki kekuatan hukum yang sah.

## 2. Mekanisme Peralihan Hak

Proses peralihan hak umumnya melibatkan beberapa langkah penting:

- a. Kesepakatan Antara Pihak: Sebelum peralihan hak dilakukan, pihak yang terlibat (penjual dan pembeli, misalnya) harus mencapai kesepakatan mengenai syarat dan ketentuan peralihan hak. Kesepakatan ini biasanya dituangkan dalam bentuk perjanjian, seperti akta jual beli.<sup>55</sup>
- b. Penyusunan Akta Notaris: Setelah kesepakatan dicapai, akta notaris dibuat sebagai bukti peralihan hak. Akta ini merupakan



---

Santoso, *prolehan hak atas tanah*. *Op. cit* hlm. 102

*Ibid*, Santoso. 105

dokumen resmi yang mencatat semua syarat dan ketentuan yang disepakati oleh para pihak .<sup>56</sup>

- c. Pendaftaran di Kantor Pertanahan: Setelah akta notaris disusun, langkah selanjutnya adalah mendaftarkan peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak pemilik baru

.<sup>57</sup>

### 3. Peraturan yang Mengatur Peralihan Hak

Peralihan hak diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia, di antaranya:

- a. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria: Undang-undang ini memberikan landasan hukum bagi pengaturan hak atas tanah, termasuk mekanisme peralihan hak

.<sup>58</sup>

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Peraturan ini mengatur prosedur pendaftaran hak atas tanah dan pentingnya pendaftaran dalam peralihan hak agar memiliki efek hukum.

---

<sup>56</sup> Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Op. cit. 123

*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*

*UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*



- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999: Peraturan ini mengatur tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara, serta prosedur bagi pemegang hak untuk melakukan peralihan hak .<sup>59</sup>

#### 4. Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak

Kepastian hukum merupakan aspek penting dalam peralihan hak. Dalam praktiknya, peralihan hak yang tidak melalui prosedur yang benar dapat mengakibatkan sengketa hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak untuk mematuhi ketentuan yang berlaku dan memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah lengkap dan terdaftar .<sup>60</sup>

#### 5. Teori Peralihan Hak

Teori peralihan hak dapat dikaitkan dengan beberapa prinsip hukum, antara lain:

- a. Prinsip Konsensualisme: Peralihan hak biasanya didasarkan pada kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Kesepakatan ini harus memenuhi syarat sahnya perjanjian,



*Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.*

Zainah, *Op. Cit.*

yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan sebab yang halal.<sup>61</sup>

- b. Prinsip Kepastian Hukum: Pendaftaran hak atas tanah merupakan bagian penting dari peralihan hak untuk memastikan kepastian hukum. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya sengketa di masa depan dan memberikan perlindungan bagi pemilik hak yang sah.<sup>62</sup>

## 6. Dampak Hukum dari Peralihan Hak

Peralihan hak dapat mempengaruhi berbagai pihak, baik yang terlibat langsung maupun pihak ketiga. Dalam konteks ini, penting untuk mempertimbangkan:

- a. Hak Pihak Ketiga: Sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak yang tidak terdaftar tidak memiliki akibat hukum terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu, pendaftaran hak sangat penting untuk melindungi kepentingan semua pihak.<sup>63</sup>
- b. Konsekuensi Hukum: Jika peralihan hak tidak memenuhi syarat hukum yang ditetapkan, maka dapat dianggap batal demi

---

<sup>61</sup> J.J. van der Meer, (2011) *Perjanjian Dalam Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Kencana) Hlm. 45

A. R. Asnawi, (2014) *Hukum Pertanahan Dan Pendaftaran Tanah* (Jakarta: Raja Persada). Hlm. 112

<sup>63</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



hukum. Hal ini menekankan pentingnya pemenuhan prosedur yang benar dalam setiap transaksi peralihan hak . Hal ini sejalan dengan prinsip yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian atau peralihan hak, harus dipenuhi empat syarat yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Jika salah satu dari syarat ini tidak dipenuhi, peralihan hak yang terjadi dapat dibatalkan. Selain itu, dalam konteks peralihan hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 juga mengatur bahwa peralihan hak yang tidak memenuhi prosedur yang ditetapkan oleh peraturan pemerintah, seperti pendaftaran atau penerbitan sertifikat tanah, dapat dianggap tidak sah dan batal demi hukum. Oleh karena itu, penting bagi para pihak yang terlibat dalam peralihan hak untuk memastikan bahwa prosedur dan syarat-syarat hukum dipenuhi agar peralihan hak dapat sah dan mengikat secara hukum.

### C. Kerangka Pikir

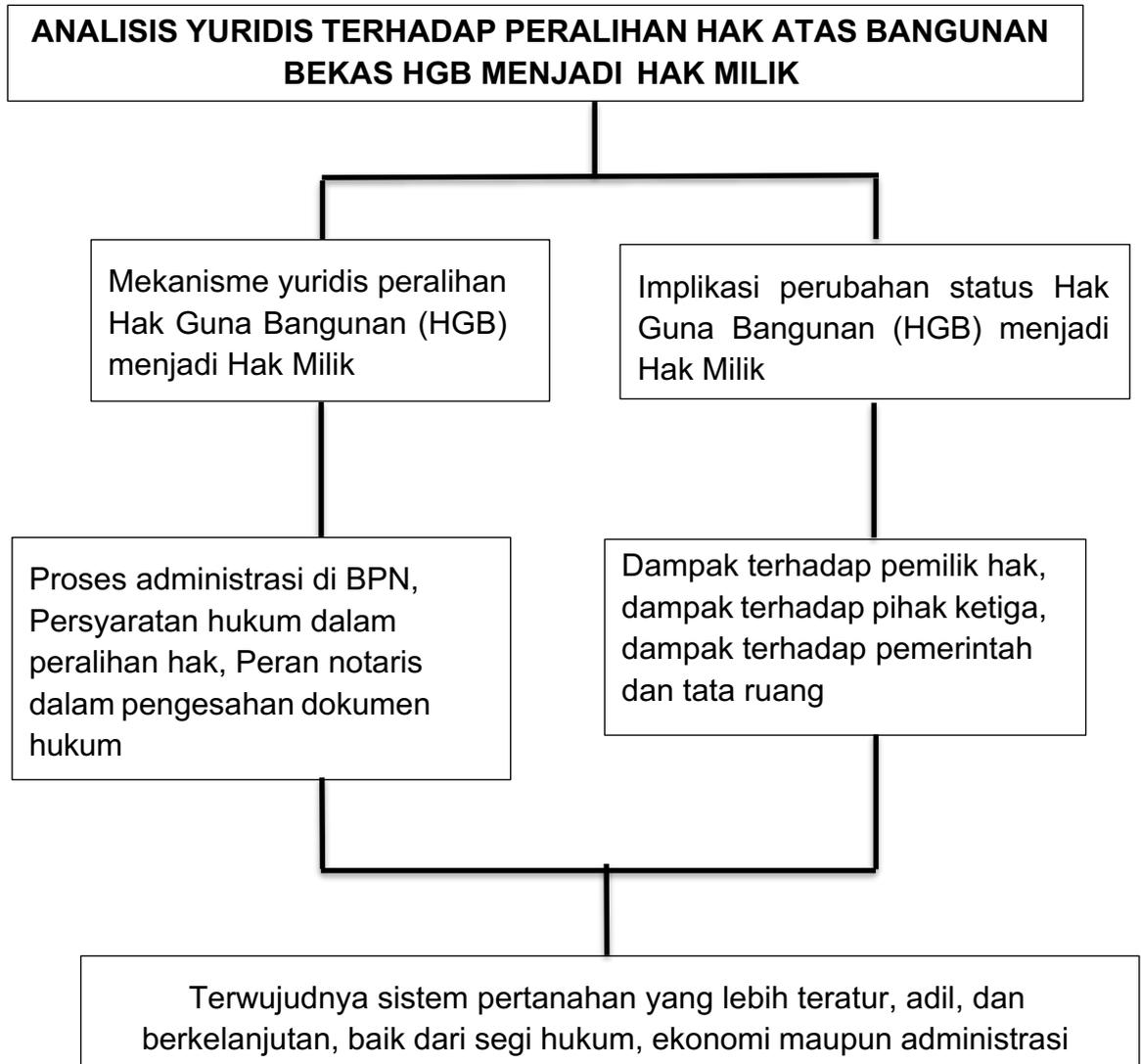
Kerangka pikir ini disusun untuk memaparkan alur pemikiran dan tahapan analisis dalam penelitian. Penelitian ini menggabungkan itan yuridis normatif, dengan fokus pada peraturan hukum yang



berlaku, studi literatur, serta kajian implikasi hukum dari peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik.

Pada tesis Analisis yuridis terhadap peralihan hak atas bangunan bekas HGB yang berasal dari hak milik didasari pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Pada tesis ini ada dua hal yang akan dibahas. Yang pertama yaitu tentang mekanisme yuridis peralihan hak atas bangunan bekas HGB yang berasal dari hak milik dengan uraian berikut: Proses di BPN, Syarat Hukum, Peran Notaris. Kemudian yang kedua yaitu Implikasi Ekonomi dan Hukum dalam Perubahan Status Hak dari Peralihan HGB ke Hak Milik Terhadap Pihak-Pihak Yang Terkait dengan uraian indikator : implikasi terhadap Pemilik Hak, implikasi terhadap pihak ketiga, implikasi terhadap pemerintah dan tata ruang.





#### D. Definisi Operasional

Definisi operasional disusun untuk menghindari perbedaan penafsiran mengenai istilah atau definisi yang digunakan dalam penulisan

n hukum ini. Berikut definisi operasional yang digunakan dalam n ini :



1. Hak Guna Bangunagn (HGB) adalah hak yang memberikan kewenangan kepada individu atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu tertentu, biasanya 30 tahun dan dapat diperpanjang.
2. Hak Milik adalah hak tertinggi atas tanah yang memberikan kepemilikan penuh, turun-temurun, dan tidak memiliki batasan waktu, menjadikannya bentuk kepemilikan paling kuat dalam sistem hukum agraria Indonesia.
3. Peralihan hak adalah Proses hukum yang memungkinkan perubahan kepemilikan atau status tanah dari satu pihak ke pihak lain, baik melalui jual beli, hibah, warisan, atau peningkatan status hak seperti dari HGB ke Hak Milik.
4. Kepastian hukum adalah prinsip fundamental dalam hukum agraria yang menjamin bahwa kepemilikan dan status hak atas tanah diakui, dilindungi, serta tidak dapat diganggu gugat, memberikan rasa aman bagi pemilik.
5. Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah yang berwenang dalam pengelolaan administrasi pertanahan, termasuk penerbitan sertifikat tanah dan validasi peralihan hak untuk memastikan legalitasnya.
6. Pengesahan Dokumen adalah proses legalisasi dokumen hukum ang dilakukan oleh pejabat berwenang seperti notaris atau Pejabat



Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjamin keabsahan perjanjian atau transaksi pertanahan.

7. Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas setiap peralihan hak atas tanah atau bangunan, menjadi kewajiban hukum yang harus dipenuhi sebelum proses sertifikasi tanah dapat dilakukan.
8. Notaris/PPAT adalah Pejabat hukum yang bertanggung jawab dalam pembuatan akta autentik terkait peralihan hak atas tanah, menjamin transaksi yang sah, serta mencegah sengketa hukum di kemudian hari.
9. Pemerintah adalah Otoritas yang bertanggung jawab dalam penyusunan regulasi dan kebijakan pertanahan, termasuk pengawasan terhadap sistem peralihan hak guna memastikan tata kelola yang transparan dan adil bagi masyarakat.
10. Pendaftaran tanah adalah proses pencatatan kepemilikan tanah di BPN sebagai bukti sah kepemilikan, bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, dan meningkatkan nilai ekonomi properti.





Optimized using  
trial version  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)