

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

Yolanda Claresa

Mahasiswa Program Khusus Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Jambi
yolandaclaresa3110@gmail.com

Fitria

Dosen Program Kekhususan Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Jambi
fitria@unja.ac.id

Abstract

This study aims to determine and analyze the Mechanism of Transfer of Building Use Rights into Ownership Rights at the Land Agency Office of Muaro Jambi Regency and the factors that hinder the implementation of the transfer of these rights. This study uses the Juridical Empirical research method. The result of the research show that the transfer of building use rights to ownership rights can be seen in the Decree of the State Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 9 of 1997 concerning the Granting of Land Ownership Rights for Simple Houses and Very Simple Houses, the community or homeowners with the status of Building Use Rights can improve the status of their land rights into Ownership Rights through the transfer of land rights in order to obtain guaranteed protection and legal certainty. the aspects that become obstacles in the implementation of the transfer of land rights from building use rights to property rights, namely in making the transfer of land rights, the community often does not complete the file requirements and the community lacks understanding of the procedures or procedures for the transfer of land rights from building use rights become property rights. In addition, the competent authority, namely the Land Agency Office, has not yet fully implemented the transfer of land rights properly. This research is expected to be input for the Government, in this case the National Land Agency to improve performance in public services, disseminate information to the public about the importance of transferring land rights and improve the implementation of land rights transfers that have not been optimal.

Keywords : *Mechanisms, Transfers, Building Use Rights, Property Rights.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Mekanisme Peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dan aspek-aspek yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan peralihan Hak tersebut. Penelitian ini menggunakan Metode penelitian Yuridis Empiris. Hasil Penelitian menunjukkan Peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat dilihat dengan adanya Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal, masyarakat atau pemilik rumah yang berstatus Hak Guna Bangunan dapat meningkatkan status hak tanahnya menjadi Hak Milik melalui peralihan hak atas tanah guna mendapatkan jaminan

perlindungan dan kepastian hukum. Aspek-aspek yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan peralihan Hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yaitu didalam melakukan peralihan hak atas tanah, masyarakat seringkali tidak melengkapi persyaratan berkas dan kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur atau tata cara peralihan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Selain itu juga, dari pihak instansi yang berwenang yaitu Kantor Badan Pertanahan juga belum sepenuhnya melaksanakan peralihan Hak atas tanah dengan baik. Penelitian ini diharapkan menjadi masukan bagi Pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional untuk meningkatkan kinerja dalam pelayanan publik, melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang arti penting melakukan peralihan hak atas tanah serta meningkatkan pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang belum optimal.

Kata Kunci : Mekanisme, Peralihan, Hak Guna Bangunan, Hak Milik.

A. Pendahuluan

Tanah merupakan bagian permukaan bumi mempunyai nilai penting dalam kehidupan manusia, merupakan ruang hidup bagi segala kegiatan, dan juga merupakan komponen wilayah kedaulatan nasional.¹ Tanah memiliki fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Dalam hal ini, perlu terus ditingkatkan sehingga pemanfaatan tanah dapat terkoordinasi dengan tetap memelihara kelestarian alam dan lingkungan agar mencegah penggunaan tanah yang dapat merugikan kepentingan masyarakat dan pembangunan.²

Meningkatnya akan kebutuhan mengakibatkan pemegang Hak Guna Bangunan perlu meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi Hak Milik, khususnya hak atas tanah untuk rumah tinggal. Secara yuridis, menurut Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hak milik atas tanah bersifat turun-temurun dan memiliki status hukum yang paling kuat dibandingkan dengan hak-hak atas tanah termasuk Hak Guna Bangunan, karena legalitas Hak Guna Bangunan hanya memiliki bangunannya saja.³ Sedangkan tanahnya masih menjadi milik Negara, dan tanahnya tidak bisa digunakan atau dimanfaatkan secara bebas tanpa izin.

Salah satu cara mencegah agar permasalahan tersebut tidak menjadi

¹ Syendy A. Korompis, "Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peratran Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Privatum* Vol. VI/No. 1, Januari, 2018, Universitas Sam Ratulangi, hlm. 20.

² Elita Rahmi, *Hukum Pertanahan Dalam Sistem Hukum Indonesia*, UNPAD PRESS, 2011, hlm. 5.

³ Werdi Haswari Puspitoningrum, "Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 2, No. 2, Agustus 2010, Universitas Islam Malang, hal. 277.

beban bagi masyarakat yaitu dengan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa “Peralihan hak atas tanah adalah pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁴

Pengaturan mengenai 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;
- 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

⁴ Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53”.⁵

Pendaftaran peralihan hak termasuk dalam kegiatan pemeliharaan data karena dari setiap peralihan hak atas tanah harus tercatat dalam sertifikat hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶ Pendaftaran peralihan hak atas tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun bagi pemegang hak atas tanah.⁷ Hal ini dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 untuk menjamin kepastian hukum dari pemerintah maka dilaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁸

Masalah akan timbul saat dinamika pembangunan menyebabkan kebutuhan

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cet. 12, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 283.

⁶ Jolanda Marhel, “Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum,” *Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 46, No. 3, Juli 2017, Universitas Nusa Cendana, hlm. 249.

⁷ Adrian Sutedi, 2006, *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta berbagai permasalahan*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2006, hlm. 20.

⁸ *Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-pokok Agraria*.

tanah meningkat dan persediaan tanah sangat terbatas, akibatnya aktivitas kehidupan manusia yang berkaitan dengan tanah semakin hari akan semakin bertambah dan semakin rumit, Salah satunya adalah permasalahan pembelian perumahan untuk rumah tinggal Puri Masurai II di Kabupaten Muaro Jambi. Sebagian masyarakat yang membeli perumahan itu tidak mengetahui bahwa status kepemilikannya masih berupa status Hak Guna Bangunan bukan Hak Milik, sehingga masyarakat harus melakukan pendaftaran peralihan Hak atas tanahnya, untuk mendapatkan jaminan perlindungan dan kepastian hukum legalitas hak atas tanahnya agar dapat menghindari konflik atau sengketa yang akan terjadi di kemudian hari.

Keabsahan kepemilikan tanah perlu dibuktikan dan sering terjadi apabila status kepemilikan tanah masih sebatas hak guna bangunan tentunya pemilik tanah ingin memiliki status kepemilikan tanah yang lebih kuat.⁹ Peraturan perundang-undangan mengenai pemberian Hak Milik Atas Tanah Rumah Tinggal untuk menjamin kepemilikan rumah tinggal bagi warga Negara

Indonesia, pemerintah perlu meningkatkan pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah Rumah Tinggal yang masih berstatus Hak Guna Bangunan atau disebut dengan perubahan hak.¹⁰

Perubahan hak merupakan ketentuan administrasi mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang dimiliki dengan suatu hak atas tanah atas permohonan pemegang hak menjadi tanah Negara dengan memberikan tanah itu dengan hak atas tanah jenis lain. Mengenai Standai Operasional Prosedur (SOP) untuk Peralihan Hak Atas Tanah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2010 Lampiran II tentang Standar Pelayanan Pertanahan, yaitu :

1. Pemohon telah melengkapi dan menandatangani formulir permohonan dengan materai yang cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi pemohon dan agennya (KTP, KK) dan telah diberi kuasa oleh petugas loket untuk menghubungi Pencocokan asli;
4. Fotokopi Salinan kontrak pendirian (Akta) dan pengesahan badan hukum, aslinya diverifikasi oleh petugas loket, badan hukum;
5. Sertifikat asli;

⁹ Komang Adhi Kresna et all., " *Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan yang Dibeberi Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal,*" Jurnal Konstruksi Hukum, Vol. 2, No. 1, Januari 2021, Universitas Warmadewa, hlm. 144.

¹⁰ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, P.T. ALUMNI, Bandung, 2006, hlm. 51.

6. Akta Jual Beli dari PPAT;
7. Surat Lisensi pengalihan hak, jika dalam sertifikat /keputusan yang memuat tanda tangan, menunjukkan bahwa hak hanya dapat dialihkan dengan izin dari pejabat yang berwenang;
8. Fotokopi Sertifikat SSB (BPHTB) dan bukti pembayaran penghasilan (pada saat pendaftaran hak) SPPT PBB tahun berjalan yang dipasang oleh petugas loket.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal menjelaskan bahwa untuk ketentuan luas tanah rumah tinggal hanya sampai 600m² atau kurang, maka pejabat yang berwenang memberikan perubahan hak yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan untuk ketentuan luas tanah lebih dari 600m² atau tidak lebih dari 5.000m² pejabat yang berwenang memberikan perubahan hak yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN).

Dalam pemberian dan pencabutan hak atas tanah, pejabat yang berwenang memiliki kewenangan sendiri untuk bidang tanah yang berbeda, hal ini dijelaskan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara pemberian dan pembatalan.

Menghapuskan hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan. Adapun permasalahan yang akan diteliti adalah mengenai mekanisme peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kecamatan Maro Sebo, Kabupaten Muaro Jambi dan Aspek-aspek yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

B. Metode Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian hukum empiris. Menurut Bahder Johan Nasution, penelitian hukum empiris tampaknya lebih menekankan pada aspek observasional. Hal ini terkait dengan objektivitas dan kepositifan ilmu itu sendiri, termasuk pengetahuan hukum positif, yang berusaha mengamati fakta-fakta hukum yang berlaku di masyarakat, dan membutuhkan pengetahuan untuk diamati dan dibuktikan secara publik.¹¹

Spesifikasi penelitian ini berbentuk spesifikasi penelitian deskriptif yaitu, penulis menggambarkan dan menguraikan tentang Mekanisme Peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Di Kantor Badan Pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi.

¹¹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2016, hal. 125.

C. Mekanisme Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi

Pengalihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain secara hukum. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa “Peralihan hak atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 telah diatur tentang Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang harus dilakukan oleh pihak-pihak yang bertugas melaksanakan kegiatan pendaftaran.

Terdapat 2 (dua) cara pendaftaran peralihan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik, yaitu pendaftaran peralihan hak atas tanah yang pertama sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas

Tanah Rumah sangat sederhana (RSS) dan kepemilikan tanah di Rumah Sederhana (RS). Kedua, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Tempat Tinggal. Untuk pendaftaran Hak Milik menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 ini tidak diperlukan keterangan lain dan tidak diperlukan pemeriksaan ke lapangan, termasuk keterangan dan pemeriksaan mengenai jenis maupun keadaan rumah yang bersangkutan.

Untuk persyaratan mengenai kriteria bidang tanah yang diberikan Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) menurut Pasal 1 huruf d, yaitu:

- a. Harga perolehan tanah dan rumah tersebut;
- b. Luas tanah tidak lebih dari 200m²;
- c. Sebuah rumah dibangun di atasnya untuk pembangunan rumah skala besar atau lingkungan perumahan. Tanah ini bukan tanah kosong, tetapi sudah ada rumah di atasnya, yang dibangun dalam rangka

pembangunan perumahan atau lingkungan perumahan”.

Sedangkan di dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 ditegaskan bahwa suatu bidang tanah dapat diberikan Hak Milik jika memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan WNI yang luasnya 600m² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
2. Untuk memberikan Hak Milik tersebut penerima hak wajib membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku.

Permohonan yang tidak memenuhi kriteria di dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 menjelaskan bahwa:

1. Permohonan kepemilikan tempat tinggal yang tidak memenuhi persyaratan pemrosesan menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor

1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Tempat Tinggal yang dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah dan keputusan ini, diproses sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1972 jo Nomor 5 Tahun 1973;

2. Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud ayat (1) dibatasi untuk tanah seluas maksimal 2000 (dua ribu)m²;
3. Dalam pengurusan permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga harus dilampirkan pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohonkan itu yang bersangkutan akan memiliki Hak Milik atas tanah untuk Rumah Tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) m² dengan menggunakan contoh Lampiran II keputusan ini.

Menurut ketentuan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak

Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, apabila tanah warga Negara Indonesia ditetapkan sebagai tempat tinggal dengan hak guna bangunan, luasnya 600 jika luasnya di atas 2.000 m² dan tidak lebih dari 5.000 m², dapat diberikan hak milik atas tanah yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Peraturan pemberian hak oleh pemerintah.

Pasca peralihan status hak atas tanah oleh pemohon sebagai penerima hak baru yaitu Hak Milik harus segera mendaftarkan tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota agar dapat dibukukan dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik. Untuk pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal ditetapkan di dalam Ketentuan Pasal 76 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menegaskan bahwa "Pemberian Hak Milik atas tanah diberikan melalui ketetapan oleh Menteri dimana pemberian hak masuk kedalam pemberian hak secara umum". Didalam pasal 76 ayat (2) menyebutkan bahwa "Pemberian Hak secara Umum adalah pemberian hak atas sebidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak".

Dari hasil wawancara dengan Ibu Rara Mutiara, sebagai Kepala Subseksi

Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi menjelaskan bahwa Permohonan peralihan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal dapat diajukan secara tertulis kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi. Di dalam permohonan tersebut, memuat hal:

1. Keterangan mengenai pemohon yang meliputi nama, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, tempat tinggal dan keterangan mengenai bidang-bidang tanah yang dipunyai;
2. Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik yang meliputi sertifikat, letak tanah, batas dan luas tanahnya; dan
3. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohonkan.¹²

Sesuai dengan Keputusan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Tempat Tinggal dapat diberikan pemberian hak milik atas tanah oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan dimana pemohon mengajukan

¹² Wawancara dengan Ibu Rara Mutiara, S.E.,M.M., Kepala Subseksi Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, tanggal 23 Maret 2021.

permohonan yang mana surat permohonan dilampiri dengan dokumen-dokumen dan daftar isian telah disediakan oleh Kantor Pertanahan yaitu berupa:

1. Permohonan Pendaftaran Hak Guna Usaha (HPL) Hak Milik (HM) bermaterai cukup;
2. Akta Perjanjian Jual Beli;
3. Fotokopi Sertifikat asli Hak Guna Bangunan (HGB);
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
5. Fotokopi Surat Pemberian Pajak Terutang (SPPT) Tahun terakhir;
6. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (BPHTB);
7. Surat Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (HT) apabila dibebani dengan Hak Tanggungan;
8. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/ Surat Keterangan Lurah apabila IMB belum ada, bahwa bangunan tersebut untuk rumah tinggal;
9. Pernyataan dari pemohon bahwa perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftaran itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (Lima) bidang yang semuanya meliputi batas luas tidak lebih dari 5.000 (Lima Ribu) m².

Perbedaan dalam mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah antara Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah sangat sederhana (RSS) dan Rumah sederhana (RS) dengan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Tempat Tinggal, yaitu pada Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) Kecuali pernyataan pemohon bahwa hak milik untuk mendaftar akan memiliki kepemilikan atas tanah tempat tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang tanah, bidang-bidang tersebut seluruhnya seluas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) m².

Setelah menerima Surat Perintah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, pemohon wajib membayar uang pemasukan kas Negara dengan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Tarif Atas Jenis Pajak negara bukan pajak berlaku untuk Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sesudah diterima tanda bukti setor kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi :

1. Mendaftar hapusnya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan ke dalam buku tanah, sertifikat, dan daftar umum lainnya;
2. Mendaftar Hak Milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan dengan membuat buku tanah dengan menyebutkan keputusan ini sebagai dasar adanya hak milik tersebut dan menerbitkan sertifikatnya, dengan surat ukur Berdasarkan data fisik yang digunakan untuk pencatatan hak guna bangunan.

Jangka waktu selama proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal dibutuhkan waktu selama 7 (Tujuh) hari dan paling lama 20 (Dua Puluh) hari sejak diajukannya permohonan itu. Pada tahun 1991 sampai dengan tahun 1997 Pemerintah menetapkan bahwa masyarakat yang membeli suatu perumahan maka, sertifikat yang dikeluarkan adalah berupa sertifikat Hak Guna Bangunan bukan Hak Milik sehingga sebagian masyarakat tidak mengetahui hal tersebut. Hal ini dapat diketahui dari hasil wawancara dengan Ibu Nurbaya, salah satu pemilik rumah di Perumahan Puri Masurai II di Kabupaten Muaro Jambi yang menjelaskan "Rumah yang ditempati sekarang ini dibeli dari Pihak Developer secara lunas, pada saat pembelian rumah tersebut tidak tahu kalau sertifikat hak atas tanahnya

merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan saat proses transaksi jual beli, akan tetapi pihak Notaris-PPAT memberitahu bahwasannya sertifikat yang status haknya adalah Hak Guna Bangunan dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik".¹³

Perumahan yang status kepemilikannya Hak Milik sangatlah penting bagi kehidupan manusia. Untuk itu Pemerintah dalam hal ini Menteri Negara Agraria menerbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Atas Tanah untuk Rumah Sederhana dan Sangat Sederhana, yang dimana jika sebelum tahun 1997 pemilik rumah di perumahan dapat meningkatkan status haknya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Akan tetapi, jika pemilik rumah membeli pada tahun 1998, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat secara langsung memberikan sertifikat Hak Milik.

Berdasarkan hasil dari wawancara dengan Bapak Amirrudin, salah satu pemilik rumah di perumahan Puri Masurai II di Kabupaten Muaro Jambi yang menjelaskan "Rumah yang dibeli dari Kantor Pemasaran perumahan Puri Masurai II di Kabupaten Muaro Jambi

¹³ Wawancara dengan Ibu Nurbaya , Salah satu pemilik rumah di Perumahan Puri Masurai di Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi, tanggal 11 Maret 2021.

dilakukan secara tunai dengan status Hak atasnya adalah Hak Guna Bangunan dan untuk memiliki sertifikat Hak Milik, maka Bapak Amirrudin memberikan kuasanya kepada Notaris-PPAT untuk diproseskan sertifikat hak atas tanahnya. Setelah diproses maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak atas tanahnya dengan status Hak Milik”.¹⁴

Masyarakat yang membeli rumah di perumahan tersebut sebagian besar sudah melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya menjadi Hak Milik, akan tetapi tidak semua masyarakat yang memiliki sertifikat Hak Milik. Maka dalam hasil wawancara dengan salah satu Pihak Developer perumahan, Bapak Rudi Santoso di Kantor Pemasaran perumahan Puri Masurai II di Kabupaten Muaro Jambi menjelaskan “Perumahan Puri Maurai II yang sudah terbit sertifikatnya yang mana status kepemilikannya masih berupa sertifikat Hak Guna Bangunan bukanlah Hak Milik, sebagian masyarakat sudah melakukan perubahan status hak tanahnya menjadi Hak Milik. Hal ini disebabkan, karena dikeluarkannya Surat Edaran tanggal 18 september 1998, maka setiap pembelian perumahan pemilik tanah dan bangunan dapat mengajukan

sendiri permohonan sertifikat hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan dan kemudian Kepala Kantor Pertanahan dapat secara langsung memberikan sertifikat Hak Milik tersebut kepada pemohon”.¹⁵

Menurut Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menjelaskan tentang kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan dan pemanfaatan tanah. Jika merujuk pada pasal 2 merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional sebagai konsekuensi dari pemberian wewenang oleh pembuat Undang-undang. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyebutkan bahwa Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional dengan dilanjutkan Pasal 6 mengatur bahwa “pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan”.

Pada tingkat Kabupaten/Kota, Peralihan Hak atas tanah ditangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan dalam lingkungan Kantor Pertanahan

¹⁴ Wawancara dengan Ibu Nurbaya , Salah satu pemilik rumah di Perumahan Puri Masurai di Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi, tanggal 11 Maret 2021.

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Rudi Santoso, Salah satu Pihak Developer Perumahan Puri Masurai di Kecamatan Maro Sebo Kabupaten Muaro Jambi, tanggal 17 Maret 2021.

Kabupaten/Kota setempat, dengan dibantu oleh:

1. Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah. Tugas dari Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah, yaitu:

- a. Melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, dan pemantauan;
- b. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, hak atas ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, hak tanggungan, tanah wakaf, hak atas badan sosial/keagamaan;
- c. Pencatatan pembatalan hak serta hapusnya hak; dan
- d. Evaluasi dan Pelaporan.

2. Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT. Tugas dari Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, yaitu:

- a. Penyiapan data pendaftaran tanah dan ruang, hak atas tanah, hak ruang, hak milik satuan, hak pengelolaan, hak tanggungan, bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan dan pemeliharaan tanah keagamaan;
- b. konsesi pengalihan hak, pelepasan hak, perubahan penggunaan, dan penggunaan / pertukaran komoditas, izin pengalihan saham;

c. Melakukan pengembangan dan pembinaan PPAT;

d. Pengelolaan informasi dan komputerisasi kegiatan berbasis analisis data yuridis, serta;

e. Melakukan evaluasi dan pelaporan.

Dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditegaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

D. Aspek-aspek yang menjadi Penghambat dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

Didalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah sering terdapat beberapa aspek-aspek penghambat yang di hadapi oleh Pihak Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi antara Pihak yang mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah maupun dari pihak instansi itu sendiri. Hal ini dikemukakan oleh Bapak Didiet Marsudi dimana masih terdapat beberapa aspek yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah yaitu:

1. Pihak Pemohon yang mengajukan permohonan peralihan hak atas

tanah seringkali tidak melengkapi berkas permohonan seperti Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Surat Keterangan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tanah yang dimohon untuk di tingkatkan haknya dikarenakan Salah satu surat keterangan tersebut belum dikeluarkan oleh pihak instansi yang berwenang;

2. Dalam hal pelayanan kepada masyarakat belum sepenuhnya berjalan dengan baik, dikarenakan kurangnya pegawai dalam hal pelayanan publik;
3. Pihak Kantor Pertanahan dirasa masih kurang dalam memberikan penyuluhan atau sosialisasi kepada masyarakat tentang arti pentingnya melakukan peralihan Hak atas tanah;
4. Masyarakat masih beranggapan bahwa mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah memakan waktu yang lama, padahal apabila berkas telah lengkap dan sudah memenuhi syarat maka akan di proses;
5. Masyarakat juga masih enggan untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya dikarenakan takut dikenakan pajak yang tinggi, dan juga masyarakat masih berpikir bahwa dengan memiliki tanah dengan status tanahnya berupa Hak

Guna Bangunan itu dirasa sudah cukup sehingga masyarakat tidak perlu melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya;

6. Pemahaman masyarakat yang kurang menjadikan tidak banyak masyarakat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak, padahal percepatan dan kemudahan pelayanan pertanahan sebagaimana dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Atas Tanah untuk Rumah Tinggal bisa dimanfaatkan untuk pemilik rumah tinggal yang masih berstatus Hak Guna Bangunan.

Sebagaimana pendapat Bapak Didiet Marsudi yang menjabat sebagai Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi bahwa "Sebenarnya melakukan peralihan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik memiliki beberapa keuntungan seperti, Hak Milik merupakan hak yang terkuat, dapat diwariskan dan tidak memiliki batasan waktu kepemilikan. Sedangkan Hak Guna Bangunan memiliki batasan waktu dan diperkenankan untuk memperpanjang masa penggunaannya".¹⁶

¹⁶ Wawancara dengan Didiet Marsudi, Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah

Hal-hal yang terjadi di atas merupakan aspek yang menjadi penghambat dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah yang dihadapi oleh Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dengan Pihak yang mengajukan permohonan peralihan hak. Untuk itu upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi di dalam mengatasi hambatan selama proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah yaitu dengan melakukan cara-cara seperti berikut:

1. Pihak Kantor Pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi akan mengembalikan berkas permohonan peralihan hak atas tanah yang telah diajukan apabila Pihak Pemohon tidak melengkapi salah satu persyaratan terlebih dahulu, setelah berkas lengkap atau telah memenuhi syarat maka pihak pemohon dapat mengajukan kembali, maka pihak Kantor Pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi akan menerima berkas yang sudah dilengkapi untuk di proses;
2. Untuk masyarakat yang tidak mempunyai Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, maka dapat

mengajukan permohonan kepada Kepala Desa/ Kelurahan setempat untuk dibuatkan surat keterangan bahwa Informasi tentang bangunan yang digunakan untuk tujuan tempat tinggal;

3. Pihak Kantor Pertanahan akan berusaha untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat lebih baik lagi;
4. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi akan melakukan penyuluhan atau sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di setiap kecamatan;
5. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi akan melakukan kerjasama dengan pihak aparat desa di dalam memberikan sosialisasi terhadap pentingnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan oleh Pihak Kantor Pertanahan apabila perumahan tersebut sudah lunas. Jika belum lunas, maka Pihak Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut. Masyarakat mengalihkan hak atas tanah dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan bahwa Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dibandingkan dengan hak yang lain

dan Pembinaan PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, tanggal 23 Maret 2021.

kemudian setelah di tingkatkan hak atas tanahnya, tanah tersebut mempunyai jual nilai yang tinggi.

E. Saran

Bagi masyarakat, diharapkan setelah melakukan transaksi jual beli tanah khususnya Jual Beli perumahan yang status kepemilikan tanahnya masih berupa Hak Guna Bangunan sebaiknya melakukan Peralihan Hak Atas Tanahnya menjadi status Hak Milik dengan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sehingga kepastian hukum kepemilikan tanah dapat terjamin serta menjadi alat bukti yang kuat apabila timbulnya masalah atau sengketa atas tanah itu dikemudian hari.

Bagi pemerintah, khususnya Pihak Kantor Pertanahan diharapkan dapat memberi informasi kepada masyarakat terutama masyarakat yang membeli Perumahan atau status hak tanahnya masih berupa Hak Guna Bangunan dengan adanya Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Prosedur Tata Cara Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Karena dalam hal ini instansi yang berwenang untuk memberikan penyuluhan informasi atau sosialisasi kepada warga tersebut adalah Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten Muaro Jambi dengan dibantu oleh Kepala Desa/Kelurahan setempat.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Artikel/Buku/Laporan

- Adrian Sutedi, *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta berbagai permasalahan*, Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Bandar Maju, 2008.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cet. 12, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung: P.T. ALUMNI, 2006.
- Elita Rahmi, *Hukum Pertanahan Dalam Sistem Hukum Indonesia*, UNPAD: PRESS, 2011.
- Jolanda Marhel, "Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 46, No. 3, Universitas Nusa Cendana, 2017.
- Komang Adhi Kresna et all., "Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan yang Dibeberatkan Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal," *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, No. 1, Universitas Warmadewa, 2021.
- Syendy A. Korompis, "Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Privatum* Vol. VI/No. 1, Universitas Sam Ratulangi, 2018.

Werdi Haswari Puspitoningrum,
"Peningkatan Hak Guna Bangunan
Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi
Hak Milik Atas Tanah," Jurnal Hukum
dan Kenotariatan, Vol. 2, No. 2 ,
Universitas Islam Malang, 2010.

Peraturan Perundang-Undangan

*Undang-Undang Republik Indonesia
Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA
Nomor 5 Tahun 1960.*

*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 Perubahan Atas Peraturan
Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
Tentang Pendaftaran Tanah.*

*Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun
2015 tentang Tarif Atas Jenis
Penerimaan Negara bukan Pajak.*

*Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun
1997 tentang Pemberian Hak Milik
Atas Tanah untuk Rumah Sangat
Sederhana (RSS) dan Rumah
Sederhana (RS).*

*Peraturan Menteri Negara Agraria/
Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 6 Tahun 1998 tentang
Pemberian Hak Milik.*

*Peraturan Menteri Negara Agraria/
Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata
Cara Pemberian dan Pembatalan Hak
Atas Tanah Negara dan Hak
Pengelolaan.*

*Peraturan Kepala Badan Pertanahan
Nasional RI Nomor 1 Tahun 2010
tentang Standar Pelayanan
Pertanahan.*