

KAJIAN YURIDIS KONVERSI SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK OLEH YAYASAN

Sunyoto

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya

E-mail: sunyotonyoto419@gmail.com

Nynda Fatmawati Octarina

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya

ABSTRACT

Foundations that have title to land, as long as the land is used for business in the religious and social sphere, can only be used in accordance with the nature of the legal entity. (Article 49 paragraphs (1) and (2) of the UUPA). The research method in this writing is to use normative juridical research methods. The approach is carried out by the method of analytical descriptive analysis of the juridical study of the conversion of Building Use Rights Certificates into Property Rights Certificates by the foundation. The technique of collecting legal materials is carried out through literature studies and analysis, as well as internet material search studies in the form of scientific articles and journals related to this research. Furthermore, it is analyzed with analytical descriptive techniques and critical of the object of discussion of juridical studies on the conversion of Building Use Rights Certificates into Property Rights Certificates by the foundation. The conversion of SHGB land rights to SHM according to the Decree of the Minister of Agrarian State/Head of BPN No. 6 of 1998, only regulates the increase of land rights to land and buildings specifically for residential houses. To be able to convert land rights, the foundation must first obtain a Decree of Appointment of a Legal Entity that can have Property Rights to Land issued by the Head of BPN (Article 10 paragraph (1) letter b PMNA / KBPN Number 9 of 1999).

Keywords: *Juridical Studies; Building Use Rights; Proprietary; Foundation.*

ABSTRAK

Yayasan yang mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang tanahnya digunakan untuk usaha-usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, hanya dapat dipergunakan sesuai dengan sifat badan hukumnya. (Pasal 49 ayat (1) dan (2) UUPA). Metode penelitian dalam penulisan ini yaitu menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Pendekatan dilakukan dengan metode analisis deskriptif analitis tentang kajian yuridis konversi SHGB menjadi SHM oleh yayasan. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi dan analisis kepustakaan, serta studi penelusuran bahan internet berupa artikel dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini. Selanjutnya dianalisis dengan teknik deskriptif analitis dan kritis terhadap obyek pembahasan kajian yuridis konversi SHGB menjadi SHM oleh yayasan. Konversi hak atas tanah SHGB menjadi SHM menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998, hanya mengatur peningkatan hak atas tanah terhadap tanah dan bangunan khusus untuk rumah tinggal. Untuk dapat melakukan konversi hak atas tanah, yayasan terlebih dahulu harus memperoleh Surat Keputusan Penunjukkan Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah yang diterbitkan oleh Kepala BPN (Pasal 10 ayat (1) huruf b PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999).

Kata Kunci: Kajian Yuridis; Hak Guna Bangunan; Hak Milik; Yayasan.

I. PENDAHULUAN

Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan didalam Pasal 35 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), menjelaskan bahwa hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu, selain atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

Selanjutnya, pembahasan lebih lanjut mengenai pengurusan status Hak Guna Bangunan (HGB) rumah menjadi Hak Milik (SHM) sebagaimana diuraikan dalam artikel *cermati.com*, yaitu sebagai berikut :¹

Legalitas kepemilikan tanah atau properti menjadi hal yang sangat penting dan perlu untuk dibuktikan. Adapun kasus yang masih banyak terjadi adalah kepemilikan tanah atau properti adalah status tanah yang masih sebatas sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB). Untuk itu, perlu meningkatkannya menjadi sertifikat Hak Milik.

Berbeda dengan tanah dengan status girik yang permohonan konversi hak untuk pertama kali diberikan SHM, tanah-tanah yang belum sertifikat dengan status selain girik akan diberikan HGB atau HP sesuai dengan ketentuan dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA.

Tanah tersebut bisa berupa tanah pekarangan, tegalan, *Eigendom Verponding*, tanah sewa kotapraja, tanah kavling instansi tertentu yang diperuntukkan bagi karyawannya, tanah kavling negara *Occupatie Vergunning*. Contohnya, seperti di DKI Jakarta, tepatnya di daerah Tebet dan Bintaro yang tanahnya telah dikavling oleh negara untuk penampungan masyarakat yang terkena gusur pada saat pembangunan kompleks oleh raga Senayan untuk Asian Games 1962.

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukarmenukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.²

Secara yuridis, merujuk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), mengenai status Hak Guna Bangunan (HGB) memiliki jangka waktu kepemilikan, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi “Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang HGB dan

¹ *cermati.com*, “Mengurus Status Hak Guna Bangunan Rumah Menjadi Hak Milik,” *cermati.com*, 2016 <<https://www.cermati.com/artikel/mengurus->

[status-hak-guna-bangunan-rumah-menjadi-hak-milik](https://www.cermati.com/artikel/mengurus-status-hak-guna-bangunan-rumah-menjadi-hak-milik)> [diakses 25 Juli 2022].

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun”.

Jangka waktu pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan ketentuan Pasal 35 UUPA di atas yaitu selama 30 tahun, apabila ada sesuatu hal yang mengharuskan untuk diperpanjang masanya atas kepemilikan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) ialah paling lama 20 tahun. Meskipun demikian, bila status kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) dimiliki oleh bangunan rumah pribadi, tidak menutup kemungkinan sesuatu yang tidak diinginkan terjadi. Sebab, pada hakikatnya pemegang status Hak Guna Bangunan (HGB) pada bangunan rumah tidak sekaligus memiliki hak atas tanah yang di atasnya dibangun rumah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB).

Lebih lanjut, pentingnya peningkatan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik beserta persoalannya dibahas dalam artikel *KPR.Online* yaitu sebagai berikut :³ Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan jenis sertifikat properti yang legalitasnya paling kuat. Dan, membantu melegalkan kepemilikan properti dalam rentang waktu yang sudah ditentukan. Sertifikat ini juga membantu dalam memindahtangankan, baik untuk diwariskan atau dijual ke orang lain.

Akan tetapi, jika lahan tersebut merupakan hak milik, maka pengalihan HGB ke pihak lain hanya bisa terjadi jika kasusnya seperti di bawah ini :

- Tukar menukar
- Jual beli
- Penyertaan dalam modal
- Hibah
- Pewarisan

Adapun contoh kasus HGB lainnya, selain disebabkan rentang waktu yang sudah berakhir atau dialihkan secara sukarela. SHGB tidak berlaku lagi atau terjadi pembatalan SHGB jika terjadi pada kasus seperti berikut ini:

1. Dibatalkan oleh Pejabat berwenang atau menteri
2. Tidak memenuhi syarat dan kewajiban seperti yang sudah disepakati antara keduabelah pihak
3. Keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap
4. Pemegang hak pengelolaan ataupun hak milik tidak memenuhi kewajiban pemegang hak pakai sebelum rentang waktu habis.

Status Hak Guna Bangunan (HGB) akan menjadi ringan apabila bangunan yang berstatus HGB itu merupakan bangunan yang digunakan untuk kegiatan usaha atau perkantoran. Bila status Hak Guna Bangunan (HGB) melekat pada bangunan rumah atau hunian, mengingat status Hak Guna Bangunan

³ KPR.online, “Panduan Mengubah HGB ke SHM,” *kpr.online*, 2020 <<https://kpr.online/panduan-mengubah-hgb-ke-shm/>> [diakses 25 Juli 2022].

(HGB) memiliki jangka waktu yaitu sekitar 25 tahun, akan menjadi hal yang berat jika nantinya bangunan rumah yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) itu diperpanjang jangka waktunya. Sebab, sifat dari hunian rumah tidak memiliki perputaran biaya seperti halnya pada bangunan yang dijadikan usaha atau toko maupun perkantoran. Secara finansial, hal ini perlu diperhatikan dalam mengatur arus keuangan.

Sementara itu terdapat subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah yang tercantum di dalam Pasal 21 UUPA, ditentukan bahwa 1) Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik dan 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya. Pada Pasal 21 ayat (2) menentukan bahwa Hak Milik dapat juga diberikan kepada badan-badan hukum dengan memenuhi syarat tertentu.

Sebagai subyek hukum, ada beberapa syarat yang telah ditentukan dan harus dipenuhi oleh suatu badan/perkumpulan/badan usaha agar dapat dikatakan sebagai badan hukum. Menurut Riduan Syahransiyarat badan hukum adalah (1) adanya harta kekayaan yang terpisah; (2) mempunyai tujuan tertentu; (3) mempunyai kepentingan sendiri; dan (4) ada organisasi yang teratur.⁴

Badan hukum yang berlaku di Indonesia

dibedakan dalam 2 bentuk, yaitu: 1) Badan hukum publik, adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik atau yang menyangkut kepentingan publik atau orang banyak atau negara umumnya. Contohnya Negara Republik Indonesia, Pemerintah Daerah, Bank Indonesia, dan Perusahaan Negara; 2) Badan hukum privat, adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum privat atau yang menyangkut kepentingan pribadi orang di dalam badan hukum itu. Badan hukum itu merupakan badan swasta yang didirikan oleh pribadi orang itu untuk tujuan tertentu menurut hukum yang berlaku secara sah. Contohnya Perseroan Terbatas, Koperasi, Partai Politik, dan Yayasan.⁵

Badan-badan hukum yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA yaitu badan-badan hukum yang ditentukan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yaitu salah satunya ialah badan-badan keagamaan dan sosial. Badan-badan keagamaan dan sosial perlu ditunjuk satu demi satu karena didalam praktek ternyata sering kali timbul keragu-raguan, apakah sesuatu badan itu suatu badan keagamaan/badan sosial atau bukan. Badan-badan keagamaan dan sosial dapat ditunjuk sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yang disimpulkan dari ketentuan pasal 49 ayat

⁴ Berandahukum.com, "Badan Hukum Yang Berlaku di Indonesia," *berandahukum.com*, 2020 <<http://www.berandahukum.com>> [diakses 25 Juli 2022].

⁵ Kansil, *Pokok-Pokok Badan Hukum* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2002).

(1) UUPA. Pemilikan tanah oleh badan-badan inipun terbatas pada tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Dalam Pasal 49 UUPA ayat (1) dan (2) ditentukan bahwa badan-badan hukum yang bergerak dibidang keagamaan dan sosial mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang tanahnya digunakan untuk usaha-usaha dalam bidang keagamaan dan sosial. Jadi terbatasnya hanya atas tanah yang dipergunakan sesuai dengan sifat badan hukumnya. Dan bila badan hukum ini mempunyai tanah untuk usaha lain dari pada keagamaan atau sosial, maka tidak dapat dipunyainya dengan hak milik, melainkan dengan hak lain seperti halnya badan hukum biasa.

Sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum, untuk dapat memperoleh tanah hak milik, diperlukan ijin Menteri Pertanahan atau Agraria atau pejabat lain yang ditunjuknya. Menteri Pertanahan atau Agraria juga berwenang untuk meminta kepada badan-badan hukum tersebut agar mengalihkan tanah-tanah milik yang dipunyainya kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik atau memintanya untuk diubah menjadi hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai jika tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan kepemilikan hak milik atas tanah oleh badan hukum dalam Peraturan

Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.

Yayasan adalah harta kekayaan yang disendirikan untuk tujuan tertentu yaitu untuk kepentingan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan. Jadi, pada yayasan tidak ada anggota yang ada hanyalah pengurusnya. Status yayasan sebagai badan hukum secara tegas dan jelas diberikan rumusan atau pengertiannya dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 bahwa “Yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu dibidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan yang tidak mempunyai anggota”. Rumusan atau pengertian tersebut menempatkan pengakuan yayasan sebagai badan hukum oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak ada lagi keragu-raguan terhadap status badan hukum dari yayasan.

Kenyataan di dalam praktek, memperlihatkan bahwa apa yang disebut Yayasan adalah suatu badan yang menjalankan usaha yang bergerak dalam segala macam badan usaha, baik yang bergerak dalam usaha yang nonkomersial maupun yang secara tidak langsung bersifat komersial.⁶

Dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Yayasan Nomor 28 Tahun 2004 dinyatakan bahwa “Yayasan memperoleh status badan hukum setelah akta pendirian Yayasan

⁶ Chatamarasjid ais, *Badan Hukum Yayasan*, Cetakan Ke (Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, 2002).

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), memperoleh pengesahan dari Menteri”. Jadi mengenai pendirian yayasan yang belum berstatus badan hukum agar menjadi badan hukum harus melalui prosedur-prosedur yang telah disyaratkan di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan, yaitu: 1) Dilakukan dengan membuat akta pendirian yayasan yang dibuat oleh notaris dan dibuat dalam Bahasa Indonesia; 2) Akta pendirian yayasan yang dibuat notaris diajukan sebagai permohonan untuk memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Pada tahap ini, ditentukan dalam Pasal 11 ayat (3) bahwa “notaris wajib menyampaikan permohonan pengesahan kepada Menteri dalam jangka waktu paling lambat 10 (sepuluh) hari terhitung sejak tanggal akta pendirian Yayasan ditandatangani.; 3) Diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia; 4) Tidak boleh memakai nama yang telah dipakai secara sah oleh yayasan lain atau bertentangan dengan ketertiban umum dan atau kesusilaan; 5) Nama yayasan harus didahului dengan kata “Yayasan”.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penulisan ini yaitu menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah menggunakan pendekatan yuridis normatif,

dilakukan dengan metode analisis deskriptif analitis tentang kajian yuridis konversi SHGB menjadi SHM oleh yayasan.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan analisis bahan-bahan kepustakaan, serta studi penelusuran bahan-bahan internet meliputi artikel-artikel dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini.

Setelah bahan-bahan hukum terkumpul, selanjutnya dianalisis dengan teknik deskriptif analitis dan kritis terhadap obyek pembahasan kajian yuridis konversi SHGB menjadi SHM oleh yayasan.

III. PEMBAHASAN

3.1 Ruang Lingkup Pembahasan Hak Atas Tanah

Ordonansi Tanah yang dulu dipandang dari sudut sosial, yang tercakup dalam lingkup hukum adat, hak ulayat dan fungsi sosial, kini mulai dilihat dari sudut ekonomi, sehingga tepat apabila Perserikatan Bangsa-bangsa mensinyalir bahwa saat ini masalah pertanahan tidak lagi menyangkut isu kemasyarakatan tetapi telah berkembang menjadi isu ekonomi.⁷

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah

⁷ Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria* (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004).

masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.⁸

Hak atas tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disingkat UUPA, perihal pengaturan hak atas tanah dalam UUPA terdapat dalam Pasal 16 UUPA yang membagi macam-macam hak atas tanah sebagai berikut:

- 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 bersifat sementara, ialah hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, di antaranya:
 - 1) Hak gadai.
 - 2) Hak usaha bagi hasil.
 - 3) Hak menumpang.
 - 4) Hak sewa tanah pertanian.

3.2 Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Berdasarkan Hukum Pertanahan

Negara Dalam rangka pelaksanaan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna

Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik, pengaturan mengenai macam-macam hak atas tanah yang menjadi rujukan utama pada ketentuan UUPA sebagai induk peraturan hukum pertanahan nasional di Indonesia. Namun, dalam rangka peningkatan hak atas tanah dari status hak atas tanah HGB menjadi Hak Milik, didasarkan pada Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Uraian tentang HGB dan Hak Milik, menjadi landasan kuat kenapa seseorang harus meningkatkan status hak tanah tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh sedangkan HGB dibatasi oleh waktu tertentu. Artinya apabila tidak ditingkatkan statusnya, maka hak tersebut bisa hapus seiring dengan waktu. Hak Milik bisa menjadi induk dari HGB, dengan kata lain, bahwa HGB bisa saja ada di atas hak milik. Dalam istilah hukum agrarian, yaitu asas pemisahan horizonatal, dimana asas yang memisahkan kepemilikan hak atas tanah dengan hak guna bangunan. Mengingat perumahan tempat dilakukan pengabdian, status hak atas tanahnya adalah HGB, maka salah satu solusi yang kami berikan agar masyarakat setempat meningkatkan status hak guna bangunan menjadi hak milik.⁹

⁸ Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982).

⁹ Atik Winanti, Taupiqurrahman, dan Rosalia Dika Agustanti, "Peningkatan Status Hak Guna

Dalam rumusan Pasal 1 ayat (1) terdapat dua poin yang diatur, yaitu sebagai berikut :

- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
- b. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.

Dalam Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, berbunyi “Untuk pemberian Hak Milik tersebut penerima hak harus membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku”. Jadi, pelaksanaan peningkatan hak untuk memperoleh status Hak Milik, seseorang pemegang hak (HGB) dikenai biaya yang dibayarkan kepada Negara.

Adapun perihal permohonan pendaftaran Hak Milik setelah dilaksanakannya Pasal 1 Keputusan Menteri di atas, dalam Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri tersebut mengatur syarat-syarat permohonan pendaftaran Hak Milik yang diperoleh dari peningkatan hak atas

tanah, Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, berbunyi : Permohonan pendaftaran Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan surat sesuai bentuk sebagaimana contoh dalam Lampiran I Keputusan ini dengan disertai :

- a. Sertifikat tanah yang bersangkutan
- b. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
 - 1) Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau
 - 2) Surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila Izin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi berwenang.
- c. Fotocopy SPPT PBB yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 M2 atau lebih);
- d. Bukti identitas pemohon;
- e. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai 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 sebagaimana Lampiran II Keputusan ini.

Dari ketentuan di atas, tentu persyaratan mutlak dapat melakukan pendaftaran Hak Milik yaitu kegunaan atas status Hak Milik atas tanah itu harus ditujukan untuk bangunan rumah atau tempat tinggal.

Untuk luas tanah seluas 600 M2, dalam rangka peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik, telah diatur permohonannya dalam Pasal 3 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, yang berbunyi “Permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang pada waktu berlakunya keputusan ini sedang diproses di Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan belum dilunasi uang pemasukannya dikembalikan kepada Kantor Pertanahan dan diproses menurut keputusan ini”.

Jadi menurut ketentuan ini, kepada perseorangan (warga negara Indonesia) yang hendak melakukan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, terlebih dahulu harus melunasi uang pemasukannya yang kemudian dibayarkan kepada Negara untuk dapat melakukan proses peningkatan hak atas tanah.

Di atas telah disinggung tentang pendaftaran Hak Milik, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998. Itu artinya, bahwa perlu diketahui terlebih dahulu mengenai pendaftaran tanah. Hal ini telah dijelaskan oleh Werdi Haswari Puspitoningrum dalam jurnalnya, yaitu sebagai berikut :¹⁰ Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, untuk itu pendaftaran tanah bertujuan:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

¹⁰ Werdi Haswari Puspitoningrum, “Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya

Menjadi Hak Milik Atas Tanah,” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2.2 (2018), 283–84.

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, aturan tersebut merupakan regulasi teknis dari pelaksanaan pendaftaran tanah. Selain sebagai aturan teknis, adanya pendaftaran tanah merupakan wujud dari kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan di Indonesia. Wujud kepastian hukum tersebut, meliputi data fisik dan data yuridis terhadap bidang tanah.

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses yang harus dilewati atau dilaksanakan apabila melakukan pengurusan yang berhubungan dengan hak atas tanah, dalam hal ini khususnya peningkatan hak atas tanah HGB menjadi Hak Milik. Sebab, melalui pendaftaran tanah merupakan wujud dari bentuk kepastian hukum yang ada dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan adanya bentuk kepastian hukum tersebut, maka melalui pendaftaran tanah, dapat meminimalisir terjadinya perselisihan antara para pihak.

Masih dalam sumber literasi yang sama, Werdi Haswari Puspitoningrum dalam jurnalnya menjelaskan tentang perubahan atau peningkatan hak atas tanah sekaligus penggunaan status hak atas tanah, yaitu sebagai berikut :¹¹

Secara teoritis, perubahan hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya (Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999).

Dengan demikian secara teori sebenarnya peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terdiri dari dua proses yang bersangkutan yaitu:

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

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, terdapat dalam Pasal 1 dan Pasal 3. Hal ini selaras dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

¹¹ Werdi Haswari Puspitoningrum.

Nomor 9 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), Pasal 2 dan Pasal 3 yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Hak guna bangunan atas tanah untuk RSS dan RS di atas tanah Negara, termasuk di atas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik;
- b. Tanah untuk RSS dan RS di atas tanah hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang belum dipunyai dengan Hak Guna Bangunan diberikan dengan Hak Milik;
- c. Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pendaftarannya pemohon wajib membayar uang administrasi kepada Negara sebesar Rp. 10.000, (sepuluh ribu rupiah) dan sumbangan pelaksanaan landreform sebesar Rp. 5.000, (lima ribu rupiah) dan biaya pendaftaran sesuai ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.

Dengan penjelasan di atas, maka yang hanya dapat dilakukan peningkatan hak atas tanah menurut ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 adalah khusus untuk rumah tinggal. Jadi, selain rumah tinggal tidak bisa diajukan permohonan peningkatan HGB menjadi Hak Milik. Hal ini didasarkan pada penggunaan status hak atas tanah, sebab

dalam penggunaan RUKAN (rumah kantor) maupun (RUKAN) tidak dapat ditingkatkan menjadi hak milik oleh karena penggunaannya tidak hanya dipergunakan sebagai rumah tinggal saja.

3.3 Tata Cara Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Landasan yuridis mengenai peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik, sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya yaitu merujuk pada Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Adapun untuk syarat-syarat permohonan tersebut, telah diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, yang terdiri antara lain sertipikat tanah yang bersangkutan; bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa fotocopy IMB dan Surat Keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan; Fotocopy SPPT PBB yang terakhir (khusus tanah yang luasnya 200 M2 atau lebih); Bukti identitas pemohon; dan Pernyataan dari pemohon.

Di atas merupakan syarat teknis mengenai permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik, namun hal yang mendasar perlu diketahui bahwa tidak semua subyek hukum dapat bertindak atas perbuatan hukum peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik.

Sehubungan dengan perbuatan hukum

peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik, maka merujuk pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 yang mengatur prosedur permohonan peningkatann Hak Milik atas tanah, dapat dilihat dari bunyi pasal tersebut yaitu sebagai berikut : Permohonan pendaftaran Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan surat sesuai bentuk sebagaimana contoh dalam Lampiran I Keputusan ini dengan disertai :

- a. Sertifikat tanah yang bersangkutan
- b. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
 - 1) Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau
 - 2) Surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila Izin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi berwenang.
- c. Fotocopy SPPT PBB yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 M2 atau lebih);
- d. Bukti identitas pemohon;
- e. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai 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 sebagaimana Lampiran II Keputusan ini.

Dari prosedur di atas, dapat diuraikan mengenai unsur-unsur subyek hukum dan obyek hukum, sebagai berikut:

- a. Permohonan pendaftaran Hak Milik diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya
- b. Sertipikat yang bersangkutan
- c. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal (fotocopy IMB dan Surat Keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan)
- d. Fotocopy SPPT PBB
- e. Bukti identitas pemohon
- f. Surat pernyataan dari pemohon

Mengenai proses pemberian Hak Milik yang masih berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi rumah tinggal, harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a) Pemohon wajib mengisi surat permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal di Kator Pertanahan Kabupaten/Kota, kemudian diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- b) Pemohon wajib melampirkan sertipikat tanah yang bersangkutan dalam permohonan peningkatan hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik karena sertipikat tersebut dapat memberikan kepastian hukum terhadap

- pemegang hak yang bersangkutan serta sebagai alat bukti yang kuat dan sah dalam kepemilikannya.
- c) Bukti yang harus disertakan dalam penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
- 1) Mencantumkan foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi berwenang yang menyatakan bahwa bangunan tersebut telah digunakan untuk rumah tinggal.
 - 2) Surat Keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan mengenai letak tanah bersangkutan.
- d) Permohonan harus disertai dengan melampirkan foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- e) Identitas pemohon yang digunakan diperiksa tentang kepemilikan tanah yang dimohonkan tersebut. Keterangan tersebut tertuang dalam sertipikat yang dimohonkan peningkatan haknya.
- f) Adanya bukti perolehan hak atas tanah dan bangunan dimana bangunan tersebut berdiri.
- g) Setelah dokumen-dokumen sudah lengkap, kemudian dokumen tersebut diserahkan ke Loker II yakni Loker Penerimaan dan Penyerahan Surat yang Bersifat Teknis, lalu petugas akan melakukan penelitian dokumen yang diterima. Dokumen yang diteliti oleh petugas merupakan kelengkapan yang menjadi syarat dalam permohonan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.
- h) Setelah selesai di Loker II, pemohon melanjutkan ke Loker III untuk melakukan pembayaran terhadap permohonan Hak Milik atas tanah. Petugas Loker III bertugas melaksanakan pembayaran permohonan tersebut.
- i) Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI), bertugas meneliti dokumen. Dokumen yang diteliti adalah nama pemohon yang tertuang dalam identitas. Apabila terdapat perbedaan nama antara identitas dengan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), maka pemohon diharuskan mencantumkan keterangan pernyataan dari pemohon yang diketahui oleh Kepala Desa setempat. Kemudian membuat disposisi atau membuat konsep buku tanah dan sertipikat baru serta mencoret buku tanah dan sertipikat lama.
- j) Setelah disetujui oleh Kasubsi (PHI), kemudian dokumen dan konsep tanah serta sertipikat baru diserahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P&PT) untuk meneliti dokumen dan buku tanah sertipikat baru. Apabila disetujui, maka Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P&PT) membubuhkan para pada buku tanah dan sertipikat baru tersebut, selanjutnya diteruskan ke Kepala Kantor Pertanahan.
- k) Kepala Kantor Pertanahan bertugas meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas permohonan serta memeriksa

dokumen dan konsep buku tanah dan sertipikat baru. Apabila disetujui, maka Kepala Kantor Pertanahan membubuhi paraf pada buku tanah dan sertipikat baru. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan menyerahkan dokumen dan buku tanah serta sertipikat kepada petugas pelaksana subsidi PHI.

- l) Petugas Pelaksana Subsidi PHI melaksanakan pembukuan, selanjutnya menyerahkan dokumen kepada petugas Loker III untuk melakukan pembukuan. Selanjutnya menyerahkan dokumen tersebut pada petugas Loker IV.
- m) Petugas Loker IV bertugas untuk membukukan daftar penyerahan hasil pekerjaan dan mencatat nomor pada sertipikat. Apabila sudah lengkap, maka petugas menyerahkan sertipikat kepada pemohon.

3.4 Pihak-Pihak Terkait Dalam Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak

Pada pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik, tentu ada pihak-pihak yang saling terkait dalam rangka subyek hukum mengajukan permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik.

Untuk mengetahui pihak-pihak terkait dalam peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik, dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri

Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 yang berbunyi sebagai berikut :

(1) Dengan keputusan ini :

- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
- b. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.

Untuk lebih jelasnya, merujuk pada ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh WNI atau badan hukum yang didirikan di Indonesia menurut hukum Indonesia. Dalam pengertiannya, sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya, bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah bukan milik sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, dan bila perlu dapat diperpanjang 20 tahun lagi (Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).

Dari ketentuan di atas, apabila diuraikan

pihak-pihaknya yaitu subyek hukum sebagai pemegang Hak Guna Bangunan dan subyek hukum sebagai pemegang Hak Milik atas tanah. Jadi, apabila dilihat dari kegunaannya, maka pemegang Hak Milik hanya sebatas menguasai pada tanahnya saja dan bukan pada bangunan di atasnya. Sedangkan pemegang Hak Guna Bangunan, hanya menguasai bangunan di atas tanah Hak Milik dan memiliki jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam undang-undang. Adapun menurut Pasal 20 UUPA, Hak Milik dapat dipunyai oleh setiap warga negara Indonesia atau badan hukum tertentu.

Jadi, secara ringkas mengenai pihak-pihak terkait dalam peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, antara lain subyek hukum pemegang Hak Milik atas tanah dan subyek hukum pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik. Dengan mengetahui pihak-pihak yang terkait dalam status hak atas tanah antara Hak Guna Bangunan dengan Hak Milik, maka dapat dipahami batas-batas hak dan kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena persoalan pertanahan begitu sensitif, maka seyogyanya perlu memahami batas-batas penggunaan berdasarkan hak dan kewajibannya masing-masing.

Peningkatan status hak atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, dapat dilakukan sepanjang adanya kesepakatan antara para pihak untuk dapat melaksanakan peningkatan hak atas tanah bersangkutan. Tentu dalam rangka

peningkatan hak atas tanah, yang menjadi dasar syarat-syarat utamanya yaitu para pihak harus cakap hukum.

3.5 Landasan Yuridis Yayasan Berhak Memiliki Hak Milik Atas Tanah

Surat Keputusan Penunjukkan Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional diatur dalam PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan. Dari data-data yuridis yang diajukan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 yang menerangkan jika Badan Hukum: fotokopi akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya.

Sesuai dengan PMNA/KBPN Nomer 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan menerangkan bahwa yayasan diwajibkan untuk tetap meminta izin kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Izin yang dimaksud adalah mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah dimana telah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 16 PMNA/KBPN Nomer 9 Tahun 1999. Dalam hal ini mengenai status tanah yang akan dijadikan hak milik harus melepaskan haknya menjadi Tanah Negara agar dapat dimohonkan dan dari permohonan tersebut akan diterbitkan Surat

Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

Meskipun pada dasarnya badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat adanya keperluan masyarakat yang berhubungan dengan paham keagamaan, sosial, dan hubungan perkenomian, maka diadakanlah suatu “escape clause” yang memungkinkan badan hukum tertentu mempunyai hak milik atas tanah. Dengan adanya “escape clause” ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi sesuatu atau macam badan hukum diberikan dispensasi oleh Pemerintah dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.¹² Sebagaimana dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA “Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya”. Pengecualian tersebut perlu ditentukan secara khusus oleh undang-undang atau peraturan lainnya. Jika pun ada badan hukum yang boleh mempunyai hak milik, maka ini dimungkinkan dengan ditunjuk secara khusus oleh suatu produk undang-undang.¹³

IV. KESIMPULAN

Konversi hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik, diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak

Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Peraturan tersebut hanya mengatur terkait peningkatan hak atas tanah terhadap objek tanah dan bangunan khusus untuk rumah tinggal. Untuk dapat melakukan konversi hak atas tanah, yayasan terlebih dahulu harus memperoleh Surat Keputusan Penunjukkan Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Surat Penunjukkan ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Milik atas Tanah Negara dan Pengelolaan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-Buku :

- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung: Mandar Maju, 1993)
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- AP. Parlindungan, *Beberapa Masalah Dalam UUPA* (Bandung: Mandar Maju, 2003)
- , *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 2003)
- Chatamarasjid ais, *Badan Hukum Yayasan*, Cetakan Ke (Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, 2002)
- Kansil, *Pokok-Pokok Badan Hukum* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2002)
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-*

¹² Victorianus M.H Randa Puang, *Tinjauan Yuridis Gereja sebagai Badan Hukum Mempunyai Hak Milik Atas Tanah* (Jakarta: PT Sofmedia, 2012).

¹³ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung: Mandar Maju, 1993).

Hak atas Tanah (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2003)

<<http://www.berandahukum.com>>
[diakses 25 Juli 2022]

Mokhammad Najih & Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Edisi Revi (Malang: Setara Press, 2016)

cermati.com, “Mengurus Status Hak Guna Bangunan Rumah Menjadi Hak Milik,” *cermati.com*, 2016
<<https://www.cermati.com/artikel/mengurus-status-hak-guna-bangunan-rumah-menjadi-hak-milik>> [diakses 25 Juli 2022]

Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria* (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004)

KPR.online, “Panduan Mengubah HGB ke SHM,” *kpr.online*, 2020
<<https://kpr.online/panduan-mengubah-hgb-ke-shm/>> [diakses 25 Juli 2022]

Victorianus M.H Randa Puang, *Tinjauan Yuridis Gereja sebagai Badan Hukum Mempunyai Hak Milik Atas Tanah* (Jakarta: PT Sofmedia, 2012)

Wantijk Saleh, *Hak Atas Tanah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982)

2. Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan:

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

3. Jurnal Ilmiah:

Octavianus Wenur, “Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960,” *Lex Administratum*, 4.1 (2016), 69

Werdi Haswari Puspitoningrum, “Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah,” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2.2 (2018), 283–84

Winanti, Atik, Taupiqqurrahman, dan dan Rosalia Dika Agustanti, “Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik,” *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, 3.2 (2020), 436

4. Media Internet :

Berandahukum.com, “Badan Hukum Yang Berlaku di Indonesia,” *berandahukum.com*, 2020