Disiplin : Majalah Civitas Akademika Sekolah Tinggi Ilmu Hukum sumpah Pemuda
http://disiplin.stihpada.ac.id/
p-issn : 1411-0261 e-issn : 2746-394X
available online at http://disiplin.stihpada.ac.id/index.php/Disiplin/article/view/56/62
Volume 27 Nomor 3 September 2021 : 218 - 225
doi : doi.org/10.5281/zenodo.5836576

PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK UNTUK RUMAH TINGGAL

Rianda Riviyusnita
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda
rianda.riviyusnita@gmail.com

Abstrak

Pembatasan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon untuk rumah tinggal yang berasal dari tanah Negara oleh Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut : a. Untuk setiap bidang tanah yang dimohonkan luasnya tidak boleh lebih dari 2000 M2; b. Setiap pemohon dibatasi pemilikan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang tanah yang luas keseluruhannya 5000 (lima ribu) M2. Dalam proses pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut : a. Pemohon mengisi surat permohonan; b. Permohonan dilampiri dengan sertipikat tanah yang bersangkutan; c. Adanya bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal; d. Foto copy SPPT PBB; e. Identitas pemohon diperiksa, sesuai atau tidak dengan kepemilikan tanah yang dimohon; f. Bukti perolehan hak atas tanah dan bangunan; g. Dokumen lengkap diserahkan pada loket III; h. Setelah diloket III pemohon datang ke loket IV untuk melakukan pembayaran; i. Lalu Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) meneliti dokumen; h. Setelah disetujui Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) dokumen diserahkan pada seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah kemudian diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan; i. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan permohonan dan diganti dengan sertipikat baru, kemudian diserahkan kembali pada Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI); j. Untuk Kasubsi PHI mengadakan pembukuan dan menyerahkan kepada petugas loket VI; k. Petugas loket VI mengembalikan kepada pemohon yang bersangkutan.

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

Abstract

Restrictions on granting ownership rights to land requested for residential homes originating from state land by the Land Office are as follows: a. For each parcel of land that is applied for, the area cannot be more than 2000 M2; b. Each applicant is limited to ownership of land rights for residential houses of no more than 5 (five) parcels of land with a total area of 5000 (five thousand) M2. In the implementation process of granting Ownership Rights on land with the status of Building Use Rights are as follows: a. The applicant fills out the application letter; b. The application is accompanied by a certificate of the land concerned; c. There is evidence of land use for housing; d. Photocopy of SPPT PBB; e. The identity of the applicant is checked, in accordance with the ownership of the land requested; f. Evidence of acquisition of land and building rights; g. Complete documents submitted at counter III; h. After counter III the applicant comes to counter IV to make payments; i. Then the Head of the Subsidiary for Registration of Rights and Information (PHI) examines the documents; h. After being approved by the Head of Subsidy for Registration of Rights and Information (PHI), the documents are submitted to the Land Measurement and Registration section and then submitted to the Head of the Land Office; i. The Head of the Land Office examines the completeness of the application and replaces it with a new certificate, then returns it to the Head of Subsidy for Registration of Rights and Information (PHI); j. For the Head of Subsidy at PHI, the

bookkeeper shall keep books and submit it to the counter VI officer; k. The counter VI officer returns it to the applicant concerned.

Keywords: Transfer of Rights, Property Rights, Building Use Rights

A. Latar Belakang

Tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya dari tanah.[1] Dalam rangka pembangunan Nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Selain itu, tanah juga sebagai modal utama baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan guna meningkatkan Pendapatan Nasional.

Selain sandang dan pangan, manusia juga membutuhkan tanah, karena sejak manusia di ciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa, tanah banyak dibutuhkan manusia sebagai tempat tinggal. Tanah sangatlah penting bagi kehidupan manusia, dan dalam hal ini pemerintah juga mempunyai Undang-Undang yang mengatur tentang pertanahan. Karena akibat dari mahalnya harga tanah, masyarakat enggan untuk mengurus kepemilikan tanah sebagai tempat tinggal, dikarenakan tidak mempunyai biaya untuk mengurus tanah karena faktor perekonomian yang sangat lemah, sehingga dalam penggunaannya, masyarakat tidak memperhatikan adanya peraturan yang berlaku. Disamping faktor ekonami mahalnya harga tanah, juga dikarenakan sifat manusia yang suka berpindah-pindah tempat.

Tanah merupakan sarana utama dari lingkungan alam yang memberikan arti fungsional bagi masyarakat,[2] terutama untuk rumah sebagai tempat tinggal manusia. Dalam realitasnya, masih banyak pemilik tanah yang belum memiliki sertipikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Milik atas tanahnya. Apabila tanah sudah mereka dapatkan, manusia akan mempertahankan tanah tersebut sebagai kekayaan turun temurun. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 menerangkan bahwa tanah sebagai tempat tinggal manusia dan dapat digunakan untuk hidup secara nyaman dan tentram tanpa ada gangguan apapun, asalkan berdasarkan Undang-Undang yang berlaku.

Tanah sebagai dasar berpijaknya sebuah bangunan rumah untuk sarana tempat tinggal berperan sangat penting dalam kehidupan masyarakat.[3] Persoalan hak atas tanah pada dasarnya berkaitan dengan status hukum seluruh bidang tanah yang akan dimohonkan haknya dan pengaturan mengenai status tanah tidak dapat dipisahkan dari eksistensinya di negara hukum. Hubungan antara pemegang hak dengan tanah yang dihaki merupakan hubungan yang erat, yaitu untuk memungkinkan pemegang hak atas tanah menggunakan dan memakainya guna memenuhi suatu kebutuhan tertentu.

Pemberian Hak Milik untuk rumah tinggal melalui proses peningkatan hak atas tanah adalah pemberian Hak Milik dari yang masih berstatus Hak Guna Bangunan.[4] Apabila habis jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, dan pemegang hak atas tanah tidak melakukan proses pembaharuan lagi, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara. Untuk itu pemegang hak harus selalu memperhatikan pembaharuan Hak Guna Bangunannya lagi.Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau hak-

[1]Harsono, Boedi, 2002. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan

[2]*Ibid*

[3]Harsono, Boedi, 2002. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.

[4]*Ibid*

hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pemegang Hak Guna Bangunan yang telah dijadikan Hak Milik untuk rumah tinggal mendapat sebuah sertipikat. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan dengan data fisik dan data yuridis tanah yang telah didaftarkan dalam buku tanah, dan diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Sehubungan dengan itu, berbagai jenis hak atas tanah menurut ketentuan UUPA adalah untuk memenuhi keperluan pemegang hak atas tanah dan memberikan perubahan hak atas tanah yang sudah dipunyainya menjadi hak atas tanah jenis lainnya. Pada dasarnya perubahan hak atas tanah menjadi hak atas tanah lainnya terdiri dari pelepasan hak atas tanah semula yang dikuasai dengan penetapan pemberian hak atas tanah yang baru. Kepada masyarakat yang akan melaksanakan harus berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 dan harus memenuhi syarat peningkatan hak atas tanah yaitu harus mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertipikat Hak Guna Bangunan yang asli harus diserahkan kepada Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan mempunyai banyak kelemahan, salah satunya, sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tidak menandakan Anda sebagai pemilik lahan, melainkan hanya memperbolehkan Anda menggunakan lahan tersebut seperti membangun bangunan di atas lahan untuk buka usaha atau tempat tinggal. Sertifikat ini pun memiliki jangka waktu, yaitu maksimal 30 tahun. Setelah masa berlaku habis, pemilik harus memperpanjangnya dan ada biaya perpanjang Hak Guna Bangunan (HGB). Jika tidak, pemilik mesti mengembalikan lahan ke pemilik yang sebenarnya, yaitu negara, pengelola, atau perorangan. Masyarakat diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai ketika memohonkan sertifikat untuk pertama kali apabila alas hak tanahnya bukan berasal dari girik. Karena jika alas hak tanahnya berupa girik maka permohonan konversi hak untuk pertama kali diberikan SHM, sesuai dengan ketentuan dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA.

Tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) untuk pertama kali, asalnya bisa jadi berupa tanah pekarangan, tegalan, *eigendom verponding*, tanah sewa kota praja, tanah kavling instansi tertentu yang diperuntukkan bagi karyawannya, tanah kavling negara *occupatie vergunning* (khusus DKI Jakarta, terutama di daerah Tebet dan Bintaro dimana tanah tersebut dikaveling oleh negara untuk penampungan masyarakat yang kena gusur pada saat pembangunan Komplek Olah Raga Senayan untuk Asian Games 1962).[5]Lainnya, Hak Guna Bangunan (HGB)diberikan untuk pemohon badan hukum Perseroan Terbatas (PT) karena Perseroan Terbatas (PT) tidak diperkenankan memperoleh SHM.

Jenis alas hak lainnya yang diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) untuk permohonan hak pertama kali adalah bekas tanah partikulir, surat keterangan tanah dari kepala desa dan kecamatan, dan lain-lain. Untuk tanah-tanah dengan status seperti di atas permohonan hak untuk pertama kali di Kantor Pertanahan akan diberikan Hak Guna Bangunan atau HGB.

Selanjutnya HGB tersebut bisa diajukan peningkatan haknya menjadi SHM dengan persyaratan tertentu. Syarat yang utama sekali adalah tanah tersebut digunakan untuk rumah tinggal dan dimohonkan oleh Warga Negara Indonesia (WNI).

B. Permasalahan

Dalam pendaftaran Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tidak perlu dipersyaratkan pembayaran Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB). Me-

[5]*Ibid*

nimbang bahwa rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sesudah pangan, maka perlu adanya suatu kepastian hukum untuk menjamin keperluan rumah tinggal bagi Warga Negara Indonesia serta menjamin kelangsungan hak atas tanah tempat rumah tinggal tersebut berdiri.

Berdasarkan uraian dan latar belakang masalah diatas, maka penulis akan mencoba untuk mencari jawaban atas permasalahan yang akan penulis angkat, Bagaimanakah pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal ?

C. Pembahasan

Dalam perkembangan hak atas tanah sebagai konsekuensi dari hak menguasai dari negara dalam Pasal 2 UUPA dan untuk menjawab kebutuhan nyata yang berkembang khususnya untuk Instansi Pemerintah telah ditetapkan hak untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang disebut dengan Hak Pengelolaan.[6] Namun demikian untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, maka tanah erat hubungannya dengan manusia karena manusia membutuhkan tempat sebagai rumah tinggal. Dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal, serta keputusan ini merupakan penetapan pemberian Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat (2) UUPA atas semua bidang tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia yang luasnya 600 M2 / kurang yang masih berstatus Hak Guna Bangunan. Dengan demikian tanah merupakan kebutuhan yang penting karena sebagai tempat tinggal manusia.

Peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan(HGB) menjadi SHM hanya bisa dimohonkan apabila penggunaan bangunan untuk rumah tinggal dan subjeknya adalah WNI.Jika penggunaan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut bukan untuk rumah tinggal maka tanah tersebut tidak bisa ditingkatkan haknya menjadi SHM. Tanah tersebut hanya bisa diperpanjang haknya apabila jangka waktu HBG-nya berakhir. Menurut UUPA jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) adalah 25 tahun dan setelahnya dapat diperpanjang lagi. Namun perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) juga tergantung rencana tata ruang wilayah di lokasi, apabila ada perubahan rencana tata ruang maka bisa saja di lokasi tidak dapat diperpanjang lagi jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) -nya.Misalnya di lokasi akan ada pembangunan jalan atau fasilitas kawasan seperti akan dibangun pasar, komplek pemerintahan dan fasilitas lainnya maka HGB tidak boleh diperpanjang lagi. Tetapi apabila di lokasi tidak ada rencana pembangunan fasilitas daerah maka HGB tersebut bisa diperpanjang sampai seterusnya.

Hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, dengan demikian pula dengan bumi, air, dan ruang angkasa dan benda lain yang ada di atasnya, diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah menurut Undang-Undang dan peraturan-peraturan hukum yang berlaku. Berdasarkan hak menguasai dari Negara sebagaimana di atas kemudian ditentukan macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta-badan-badan hukum. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat macam-macam hak atas tanah sebagai berikut :[7]

a. Hak Guna Bangunan;
b. Hak Guna Usaha;
c. Hak Pakai;
d. Hak Tanggungan;
e. Hak Membuka Tanah;
f. Hak Memungut Hasil Hutan;

[6]Rachman, Maman 1999. *Strategi dan langkah-langkah penelitian Semarang. IKIP Semarang.*

[7]*Ibid*

g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan hukum yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Namun demikian hak-hak atas tanah apabila yang dipunyai oleh seseorang, kelompok, badan hukum dan lain-lain harus berfungsi sosial yang artinya hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan baik dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, dan apalagi menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifatnya dari hak atas tanah tersebut, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai tanah maupun masyarakat dan Negara. Pembatasan kewenangan penggunaan tanah adalah sebagai berikut :

a. Penggunaan hak atas tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau mengganggu pihak-pihak lain.
b. Penggunaan hak atas tanah tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruang

Peralihan hak atas tanah terjadi karena :[8]

a. Pebuatan hukum pemindahan hak Perbuatan hukum hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya adalah :
    1. Jual Beli;
    2. Tukar Menukar;
    3. Hibah;
    4. Pemberian Menurut Adat;
    5. Pemasukan dalam Perusahaan.
b. Pewarisan Tanpa Wasiat

Dalam hukum perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut karena hukum berpindah kepada ahli warisnya. Peralihan tersebut kepada para ahli warisnya yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berupa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan bukan oleh hukum tanah itu.

Hak milik atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan dan digunakan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang-Undang dan peraturan-peraturan hukum yang berlaku. Mengingat Hak Milik atas tanah dalam perundang-undangan mempunyai fungsi sosial dan sebagai pelaksana atas UUPA dan juga bisa diharapkan mencapai hal-hal sebagai berikut :

a. Kepastian mengenai isi, batas-batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial hak milik;
b. Kepastian mengenai cara-cara memperoleh, menggunakan dan menikmati Hak Milik yang serasi dan seimbang dengan asas dan tujuan hak milik.

Apabila habis jangka waktunya dan masih dipunyai atas pemegang hak tersebut atas tanah permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang haknya. Untuk lebih mudah memahami apa yang dimaksud hak milik dan hak guna bangunan dapat dilihat dari beberapa hal sebagai berikut :[9]

a. Hak Milik
   Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tana dengan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk itu.

[8] *Ibid*

[9] *Ibid*

Terjadinya Hak Milik :

1. Menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah (misal : Pembukaan Tanah);
2. Berdasarkan Ketentuan Undang-Undang (misal:Karena Konversi);
3. Berdasarkan Penetapan Pemerintah.

Hak milik dapat dibebani dengan berbagai hak :

1. Hak yang langsung dapat menggunakan tanah, (Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha bagi hasil dan Hak Menumpang).
2. Hak yang menanggung suatu utang (Hak Hipotik, Hak Hitungan Kredit)

Proses peningkatan hak atas tanah adalah suatu proses perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal. Dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal agar dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Peningkatan hak atas tanah karena Hak Milik adalah merupakan hak yang terkuat diantara hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemberian Hak Milik dari Hak Guna Bangunan diartikan sebagaipeningkatan hak yang dilakukan dengan mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan Kota.

Pemberian Hak Milik ini dilakukan secara umum kepada Warga Negara Indonesia yang mempunyai tanah berstatus Hak Guna Bangunan dan untuk digunakan sebagai rumah tinggal. Selain oleh pemegang Hak Guna Bangunan yang tanahnya sudah tidak dibebani Hak Tanggungan , seperti yang telah diatur dalam pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan atas pesetujuan Hak Tanggungan.

Dalam melayani pemohon yang mengajukan permohonan hak atas tanah, maka pemohon wajib membayar uang pemasukan sebesar Rp. 50.000. Biaya tersebut digunakan untuk mematikan Hak Guna Bangunan sebesar Rp. 25.000 dan untuk biaya pendaftaran sebesar Rp. 25.000. Apabila Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan, maka diperlukan ijin dari pemegang Hak Pengelolaan. Jangka waktu yang diperlukan adalah 20 hari sejak permohonan pendaftaran itu diajukan.Dalam Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998, bahwa berlakunya Hak Guna Bangunan yang sudah ada sebelum Keputusan-keputusan tersebut ditetapkan Hak Guna Bangunan ada atau diperoleh sesudah keputusan tersebut misalnya :[10]

a. Hak Guna Bangunan pemisah atau pemecahannya dilakukan untuk perseorangan sesudah tanggal keputusan tersebut;
b. Hak Guna Bangunan semula kepunyaan Badan Hukum dan kemudian diperoleh perseorangan Warga Negara Indonesia sesudah tanggal termaksud;
c. Hak Guna Bangunan yang penetapan penerbitannya dikeluarkan sesudah tanggal keputusan termaksud.

Hak Milik atas tanah diberikan untuk tanah yang digunakan untuk rumah tinggal, sebagaimana rumah tinggal menurut ketentuan yang diatur oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui surat Edaran tanggal 18 Februari tahun 1990 No. 500-3460 tentang pertanahan. Dalam hal peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal pertama kali harus mengajukan permohonan di Kantor Pertanahan Kota. Kepada pemohon yang mengajukan pendaftaran tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi

[10] *Ibid*

Hak Milik harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

a. Surat permohonan hak yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
b. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan dan bermaterai cukup;
c. Sertipikat hak atas tanah (Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang luasnya 600 M2 atau kurang);
d. Indentitas dari pemegang hak dan luasnya serta fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku;
e. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau surat Kepala Desa dan Kelurahan yang menyatakan tanah tersebut untuk rumah tinggal;
f. SPPT PBB tahun terakhir;
g. Surat pernyataan dari pemohon bahwa yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 M2;
h. Membayar uang pemasukan kepada Negara.

Pendaftaran Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang dimaksud disini adalah pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik yang pemberian haknya diproses berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah yang dapat diperoleh oleh anggota masyarakat dengan cara mengajukan permohonan pendaftaran tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas sebidang tanah kepada Kantor Pertanahan Kota yang meliputi letak tanah dan bangunan yang akan dimohonkan menjadi Hak Milik.

Apabila Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, maka diperlukan ijin dari pemegang haknya. Dalam pemeriksaan permohonan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan harus mengacu kepada Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan No. 6 tahun 1998 sebagai berikut :

a. Data yuridis dan data fisik tanah yang didaftarkan Hak Milik diperiksa dengan melihat sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah yang bersangkutan. Untuk keperluan ini tidak perlu dilakukan pengukuran ulang, pemeriksaan tanah atau pemeriksaan lapangan lainnya, maupun dokumentasi dari Instansi;
b. Penggunaan tanah untuk rumah tinggal diperiksa dengan melihat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menyebutkan untuk menggunakan bangunan tersebut. Dalam hal Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak pernah atau belum pernah dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang, maka diperlukan surat keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan bahwa benar bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut digunakan sebagai rumah tinggal;
c. Identitas pemohon diperiksa dari KTP atau paspor yang bersangkutan.

Untuk pemberian Hak Milik, maka pemohon harus membayar uang pemasukan kepada Negara yang ditetapkan berdasarkan peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1998 tentang pedoman uang pemasukan dalam pemberian hak atas tanah. Selain uang pemasukan kepada Negara, pemohon juga harus membayar biaya untuk pembuatan sertipikat dan NJOP yang akan digunakan dalam uang pemasukan tersebut pada tanggal permohonan pendaftaran.

D. Kesimpulan

Dari apa yang telah dijabarkan pada bab terdahulu, maka dapatlah penulis simpulkan bahwa Pembatasan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon untuk rumah tinggal yang berasal dari tanah Negara oleh Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

a. Untuk setiap bidang tanah yang dimohonkan luasnya tidak boleh lebih dari 2000 M2;
b. Setiap pemohon dibatasi pemilikan Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang tanah yang luas keseluruhannya 5000 (lima ribu) M2.

Dalam proses pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

a. Pemohon mengisi surat permohonan;
b. Permohonan dilampiri dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
c. Adanya bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal;
d. Foto copy SPPT PBB;
e. Identitas pemohon diperiksa, sesuai atau tidak dengan kepemilikan tanah yang dimohon;
f. Bukti perolehan hak atas tanah dan bangunan;
g. Dokumen lengkap diserahkan pada loket III;
h. Setelah diloket III pemohon datang ke loket IV untuk melakukan pembayaran;
i. Lalu Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) meneliti dokumen;
j. Setelah disetujui Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) dokumen diserahkan pada seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah kemudian diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan;
k. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan permohonan dan diganti dengan sertipikat baru, kemudian diserahkan kembali pada Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI);
l. Untuk Kasubsi PHI mengadakan pembukuan dan menyerahkan kepada petugas loket VI;
m. Petugas loket VI mengembalikan kepada pemohon yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Boedi, 2002. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah.* Jakarta : Djambatan.

Harsono, Boedi, 2002. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya.* Jakarta : Djambatan.

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989. *Tentang Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang.*

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998. *Tentang Peningkatan Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.*

Rachman, Maman 1999. *Strategi dan langkah-langkah penelitian Semarang. IKIP Semarang.*

Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. *Tentang Pokok – Pokok Agraria.*