
PENYULUHAN HUKUM PERUBAHAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK

Satrio Abdillah

Universitas Islam Riau

satrio.abdillah@law.uir.ac.id

Saiful Anwar Reza

Universitas Mohammad Narsir Bukittinggi

Saiful_ar@gmail.com

Mardayan Arifandi

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum (STIH) Lubuk Sikaping

arifandi.mardayan@gmail.com

Reflyna Karnesih

Universitas Pasir Pengaraian

reflyna002@gmail.com

Article History:

Received: Mei 19, 2025;

Accepted: Juni 24, 2025;

Published: Juli 23, 2025;

Abstract. *This study aims to analyze the process of changing the status of Building Use Rights (HGB) to Ownership Rights (HM) in Merjosari Village, Lowokmaru District, Malang City. This study uses a qualitative approach with a descriptive research type, where data is collected through in-depth interviews and participatory observation. The results of the study indicate that the lack of public understanding of legal procedures related to changes in land status is one of the main obstacles in the process. In addition, administrative obstacles such as long processing times and complex requirements were also found to be significant obstacles. This study provides recommendations regarding the importance of legal counseling and improving the administrative system to accelerate the process of changing land rights status. With the change in status of HGB to HM, landowners will obtain full ownership which provides more freedom in managing and transferring land.*

Keywords:

Legal counseling, Status of Use Rights, Ownership Rights, Socialization

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses perubahan status Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) di Kelurahan Merjosari, Kecamatan Lowokmaru, Kota Malang. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif, di mana data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dan observasi partisipatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur hukum terkait perubahan status tanah menjadi salah satu hambatan utama dalam proses tersebut. Selain itu, hambatan administratif seperti panjangnya waktu proses dan persyaratan yang kompleks juga ditemukan sebagai kendala yang signifikan. Penelitian ini memberikan rekomendasi mengenai pentingnya penyuluhan hukum dan peningkatan sistem administrasi

untuk mempercepat proses perubahan status hak atas tanah. Dengan adanya perubahan status HGB menjadi HM, pemilik tanah akan memperoleh kepemilikan penuh yang memberikan lebih banyak kebebasan dalam pengelolaan dan pengalihan tanah.

A. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, mengingat Negara Republik Indonesia merupakan negara agraris yang kehidupan masyarakatnya sebagian besar bergantung pada tanah. Tanah selain dijadikan tempat tinggal juga berfungsi sebagai lahan pertanian, perkebunan dan lain sebagainya (Yodiniya et al., 2020). Karena antara manusia dengan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat, disebabkan tanah merupakan sumber kehidupan dan tempat mencari nafkah (Winanti et al., 2021). Setiap orang tentu memerlukan tanah, luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali (Dalimunthe et al., 2025).

Selain tanah, bangunan juga merupakan benda yang penting bagi manusia. Bangunan yang berbentuk rumah tinggal memberikan manfaat bagi pemiliknya serta tempat beraktifitas (Irmayanti et al., 2024). Sebelum berlakunya Undang Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), hukum atas tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat (Gloria Thomas et al., 2022). Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah. Hak Milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam hukum tanah sebelum UUPA, maupun dalam UUPA (Sari, I Gusti Agung Dhenita., Wairocana, I Gusti Ngurah., Resen, 2017).

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-

sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu (Suhail et al., 2023). Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya (- et al., 2017). Perkataan menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan Perkebunan (Hukum & Volume, 2018). Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA.

Untuk memahami Hak Milik yang diatur dalam UUPA maka akan dijabarkan ketentuan mengenai Hak Milik sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA (Agustina Damanik, 2024). Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA (Putra, 2021). Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa (Prayogi & Sesung, 2018), “Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang”. Undang-undang yang dimaksud sampai sekarang belum terbentuk, untuk itu diberlakukanlah Pasal 56 UUPA. Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa : ”Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Berbeda halnya dengan Hak Guna Bangunan yang diperuntukkan untuk rumah tinggal, perkantoran. Pemegang Hak Guna Bangunan pada prinsipnya tidak begitu berbeda dengan pemegang Hak Milik, hanya saja pada Hak Guna Bangunan terbatas pada penggunaan tanahnya (Nastiti et al., 2023). Pemilik Hak Guna Bangunan harus memperpanjang masa berlakunya. Dalam berbagai Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, Hak Guna Bangunan yang dipunyai oleh warganegara Indonesia untuk rumah tempat tinggal, dengan syarat-syarat yang ditetapkan di dalamnya, melalui prosedur yang singkat dan

murah, dengan keputusan yang bersangkutan secara umum diubah atau diberikan dengan Hak Milik (Kresna Purnama et al., 2021). Adapun pertimbangannya adalah, bahwa sesuai dengan semangat dan ketentuan UUPA, Hak Milik yang tidak dibatasi jangka waktu berlakunya adalah hak atas tanah yang disediakan dan oleh karenanya yang paling tepat bagi warganegara Indonesia, untuk keperluan pribadi dan keluarganya (Mutiah, 2018).

Tahun 1997 pemerintah telah mengatur kebijaksanaan Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana melalui KMNA/KBPN No. 9 Tahun 1997 dan KMNA/KBPN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal. Adanya keputusan tersebut sangat bermanfaat bagi para pemilik tanah beserta rumah tinggal (Yang et al., 2022) yang berada di komplek perumahan yang dibangun oleh pengembang dan bagi warga negara Indonesia yang mempunyai tanah dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal mendapat kemudahan dalam memperoleh perubahan hak atas tanahnya menjadi Hak Milik (Rohmadi et al., 2024).

Untuk menyikapi, bahwa dalam peraturan perundang-undangan pengaturan tentang perubahan status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik maka dipandang perlu untuk memberikan penyuluhan/ceramah agar Masyarakat Padang lawas Utara mengetahui proses serta hambatan-hambatan yang ditemui dalam perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

B. METODE PENGABDIAN

Metode yang digunakan dalam melaksanakan kegiatan pengabdian kepada masyarakat dengan memberikan penyuluhan/ceramah, selanjutnya dilanjutkan dengan tanya-jawab untuk memperoleh hasil dan solusi sebagai bentuk pemecahan masalah dan kendala yang dihadapi, dengan memberikan contoh kasus yang pernah terjadi. Pada saat memberikan penyuluhan/ceramah peralatan yang dipakai untuk memudahkan dalam menyampaikan materi

adalah laptop dan LCD proyektor sehingga memudahkan masyarakat dalam memahami topik yang disajikan.



Tahap Pertama Tahap pertama merupakan perencanaan kegiatan yang akan dilakukan. Proses perencanaan meliputi identifikasi kebutuhan, identifikasi potensi dan kelemahan yang ada, menentukan jalan keluar dan kegiatan yang akan dilakukan, dan membuat pengorganisasian kegiatan. Perencanaan disusun sendiri oleh masyarakat. Sedangkan tim pengabdian dan petugas desa akan bertindak sebagai fasilitator. Tahap Kedua Tahap kedua merupakan pelaksanaan kegiatan. Kegiatan dilaksanakan bersama-sama oleh masyarakat sesuai dengan yang telah direncanakan. Sedangkan tim pengabdian dan petugas puskesmas akan bertindak sebagai fasilitator. Tahap Ketiga Pada tahap ketiga, dilakukan monitoring dan evaluasi kegiatan. Proses ini juga dilakukan sendiri oleh masyarakat. Tim pengabdian dan petugas puskesmas juga akan bertindak sebagai fasilitator.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kabupaten Padang Lawas Utara, disingkat PALUTA, adalah sebuah kabupaten di Provinsi Sumatera Utara yang merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Tapanuli Selatan. Ibu kotanya adalah Gunung Tua. Batas-batas wilayah Kabupaten Padang Lawas Utara adalah: sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Labuhan Batu, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Padang Lawas, sebelah barat berbatasan dengan

Kabupaten Tapanuli Selatan, dan sebelah timur berbatasan dengan Provinsi Riau.



Kegiatan pengabdian kepada masyarakat yang dilaksanakan di Padang Lawas Utara dapat dikatakan telah terlaksana dengan baik sesuai dengan harapan. Faktor pendorong pelaksanaan kegiatan tersebut adalah sebagai upaya pelaksanaan Tri Dharma Perguruan tinggi yang salah satunya adalah pengabdian kepada masyarakat. Kegiatan penyuluhan/ceramah dilaksanakan pada hari Sabtu, tanggal 25 September 2023, Pukul 10.00 WIB dan berakhir Pukul 12.30 WIB.

Kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat di Padang Lawas Utara dapat dikatakan bahwa antusias masyarakatnya cukup tinggi. Hal ini terlihat pada saat Tim Pengabdi membagikan handout materi yang diikuti dengan partisipasi masyarakat. dalam mengikuti ceramah, mendengar dan melakukan pencatatan terhadap hal-hal penting yang disajikan dalam ceramah, selain itu juga ada beberapa anggota masyarakat yang mengajukan pertanyaan. Sampai pada penghujung acara tidak ada satupun dari peserta meninggalkan tempat. Ini menunjukkan bahwa masyarakat sangat membutuhkan adanya penyuluhan hukum tentang perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Sehingga materi ceramah Pengabdian kepada Masyarakat yang disajikan oleh Tim pengabdi sangat tepat sasaran.



Adanya respon positif dari masyarakat dalam pelaksanaan penyuluhan/ ceramah sangat dirasakan, mengingat pada tahap awal Tim Pengabdian sebelumnya telah memberikan gambaran umum khalayak sasaran pengabdian tersebut. Materi ceramah yang memakan waktu + 60 (enam puluh) menit yang disampaikan oleh Anita Noveria Lismawaty, Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tapanuli Selatan. Beliau memaparkan bahwa : Tanah dengan status Hak Guna Bangunan dapat dirubah statusnya menjadi Hak Milik. Pemohon yang berkeinginan mengajukan perubahan tersebut hanya untuk warga Negara Indonesia dengan luas kurang 600 meter persegi, pemohon atau pemilik telah menguasai dan menggunakan rumah tinggal yang bertsatus Hak Guna Bangunan secara terus menerus yang dibuktikan dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah.

Syarat mengajukan permohonan perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik antara lain : 1. Pengisian format isian yang sudah disediakan oleh Kantor Pertanahan Nasional 2. Mengisi dan melengkapi surat permohonan perubahan Hak Guna bangunan menjadi Hak milik 3. Melampirkan dokumen pendukung:

1. Sertifikat asli Hak Guna Bangunan Asli yang dimohon diubah menjadi Hak Milik
2. Akta Jual Beli atau Surat perolehan mengenai rumah beserta tanah bersangkutan

3. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan
4. Foto Copy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang memperbolehkan dipergunakan untuk didirikan bangunan (mencantumkan bahwa bangunan tersebut diperuntukkan untuk tempat tinggal atau surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat, apabila IMB belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang) Bukti identitas diri atau identitas pemohon Foto Copy SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) terakhir, khusus untuk tanah yang luasnya 200 meter persegi atau lebih) Surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat Surat pernyataan tidak memiliki tanah lebi

Membayar Biaya Perkara Tamabah

Bisa menggunakan jasa Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat AktaTanah) untuk pengurusan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Dasar hukum adalah Keputusan Menteri Negara Agraria/ KBPN No. 6 Tahun 1998. Selain itu penyaji juga menyampaikan secara garis besar dasar-dasar hukum perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik antara lain :

1. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Keputusan Menteri Negara Agraria/KBPN No.9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)
3. Keputusan Menteri Negara Agraria/KBPN No.15 Tahun 1997 tentang Perubahan Keputusan Menteri Negara Agraria/KBPN No.9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Susun Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS)
4. Keputusan Menteri Negara Agraria/KBPN No.1 Tahun 1998 tentang tentang Perluasan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS/RS Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/KBPN No.9 Tahun 1997

5. Keputusan Menteri Negara Agraria/KBPN No.2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah
6. Keputusan Menteri Negara Agraria/KBPN No.6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah



D. KESIMPULAN

Proses perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, pemohon diharuskan mengisi format isian dari Kantor Pertanahan Nasional, Foto Copy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Foto Copy SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) terakhir, Surat pernyataan tidak memiliki tanah lebih dari 5 bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 meter persegi, Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan; Bukti identitas diri atau identitas pemohon dan yang paling penting adalah sertifikat asli Hak Guna Bangunan yang akan dirubah statusnya menjadi Hak Milik. apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi oleh pemohon maka proses perubahan status tidak dapat dilakukan. Hambatan yang ditemui dalam proses perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik disebabkan karena masyarakat Desa Kunir Kidul kurang memahami proses perubahan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, serta kurangnya tingkat kesadaran pemohon untuk melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh instansi yang terkait khususnya Kantor Badan

Pentanahan, sehingga dalam proses penerbitan sertifikat Hak Milik memakan waktu cukup

SARAN

Penyuluhan dalam bentuk ceramah yang telah dilaksanakan di Desa Kunir Kidul sangat dirasakan manfaatnya oleh warga masyarakat sehingga perlu dilakukan penyuluhan hukum secara intensif dan berkesinambungan. Mengingat masih cukup banyak masyarakat yang perlu diberikan penyuluhan terutama peraturan perundang-undangan khususnya dalam bidang pertanahan.

REFERENSI

- A., Hakim, A. R., Umar, M., Wahyuningsih, W., & Andriyani, S. (2017). Implikasi Hukum Peningkatan Status Hak Guna Bangunan (HGB) Dan Hak Pakai (HP) Atas Rumah Tinggal Obyek Hak Tanggunganmenjadi Hak Milik Terhadap Kreditur. *Jatishwara*, 31(1), 23–38. <https://doi.org/10.29303/jtsw.v31i1.33>
- Agustina Damanik, S. S. (2024). PENINGKATAN KESADARAN HUKUM BAGI MASYARAKAT MELALUI PENDAMPINGAN PENYULUHAN HUKUM DIKELURAHAN KAYU OMBUN PADANGSIDIMPUAN UTARA. *Marsialapari: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 1(Table 10), 4–6.
- Dalimunthe, D., Siregar, S., & Nasution, M. (2025). Comparison of the Concept of Property Rights in the Civil Code and the Basic Agrarian Law No . 5 Year 1960. *ISLAMIC CIRCLE Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah*, 06(1), 16–27.
- Gloria Thomas, Wahongan, A. S., & Roeroe, S. D. L. (2022). Penggunaan Hak Prioritas Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan yang Berakhir Jangka Waktunya. *Lex Privatum*, 10(4), 1–11.
- Hukum, J., & Volume, K. (2018). PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN YANG HABIS MASA BERLAKUNYA MENJADI HAK MILIK ATAS TANAH. *JURNAL HUKUM dan KENOTARIATAN*, 2, 276–287.
- Irmayanti, A., Simanjuntak, K., & Naim, S. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan. *Judge: Jurnal Hukum*, 5(2), 121.

-
- Kresna Purnama, K. A., Alit Puspadma, I. N., & Sri Astiti, N. G. K. (2021). Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(1), 144–148. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2984.144-148>
- Mutiah, S. (2018). Hak Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun di atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berdiri di atas Tanah Hak Milik. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, 21(1), 148–168. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2018.21.1.148-168>
- Nastiti, A. S., Darmawan, M. E., Irawan, D., & Arifah, N. F. (2023). Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 363–372. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2385>
- Prayogi, M. K., & Sesung, R. (2018). Penurunan Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Dari Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Akibat Penyertaan Modal di Perseroan Terbatas. *Jurnal Selat*, 5(2), 191–203. <https://doi.org/10.31629/selat.v5i2.555>
- Putra, H. Y. (2021). Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik. *UNES Journal of Swara Justisia*, 5(2), 159. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v5i2.206>
- Rohmadi, F. A., Suharno, & Ismiyanto. (2024). Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta). *Jurnal Bevinding Vol 01 No 10 Tahun 2024*, 01(10), 50–68.
- Sari, I Gusti Agung Dhenita., Wairocana, I Gusti Ngurah., Resen, M. G. S. K. (2017). Kewenangan-Notaris-dan-PPAT-. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 201 8, 41–58.
- Suhail, A., Patitingi, F., & Nur, S. S. (2023). Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan yang Telah Berakhir Perjanjian Pemanfaatannya. *Alauddin Law Development Journal*, 5(3), 512–523. <https://doi.org/10.24252/aldev.v5i3.37076>
- Winanti, A., Qurrahman, T., & Agustanti, R. D. (2021). Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik. *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, 3(2), 431–438. <https://doi.org/10.24912/jbmi.v3i2.9464>
- Yang, T., Alas, D., & Peralihannya, H. A. K. (2022). Increase of Building Utilization Right to Land Ownership Right Canceled on the basis of. *Clavia : Journal of Law*, 40, 281–292.

Yodiniya, S., Studi, P., Ilmu, S., Universitas, H., Pujiwati, Y., Padjadjaran, U., Rubiati, B., & Padjadjaran, U. (2020). HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN UNTUK PERTOKOAN DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG Tanah yang dibangun atas dasar perjanjian Bangun Guna Serah berupa Hak Guna Bangunan di pertokoan ITC Mangga Dua . ITC. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 3(20), 241–256.