

Motivasi Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangun Menjadi Hak Milik di Masyarakat Bangkalan

Nia Monicha¹, Sari Wulandary², Murni³

^{1,2,3}Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Trunojoyo Madura
210111100359@student.trunojoyo.ac.id¹, sariwulandary36@gmail.com²

Abstract

Land is one of the important factors in the lives of every community. In addition to food and clothing, humans also need land that is intended as a place to live or as a place of business for the sustainability of their lives. In order to provide certainty and legal protection for land owners, they must have a land certificate to guarantee land ownership. Land that is used as a place to live or business, it is better if the initial Building Use Rights certificate is upgraded to Ownership Rights. This is intended so that land owners whose status is still Building Use Rights can have definite legal force and be protected by law if something unwanted happens in the future. The procedure for Upgrading Building Use Rights to Ownership Rights has been regulated in Law no. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UU PA). PP RI Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Status of Flats and Land Registration, has revoked provisions that are no longer related to and are not in accordance with the Law, including PP RI Number 40 of 1996 concerning HGU, HGB, Land Use Rights.

Abstrak

Tanah merupakan salah satu faktor yang penting dalam kehidupan setiap masyarakat. Selain sandang pangan, manusia juga membutuhkan adanya tanah yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal mereka maupun sebagai tempat usaha bagi keberlangsungan kehidupan mereka. Untuk dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pemilik tanah harus memiliki sertifikat tanah untuk menjamin kepemilikan tanah. Tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal atau usaha baiknya yang mulanya bersertifikat Hak Guna Bangunan dilakukan peningkatan menjadi Hak Milik. Hal ini diperuntukkan agar para pemilik tanah yang statusnya masih Hak Guna Bangunan dapat memiliki kekuatan hukum yang pasti dan dilindungi oleh hukum jika ke depannya terjadi hal yang tidak diinginkan. Dalam prosedur Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sudah diatur dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU PA). PP RI Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Status Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, telah mencabut ketentuan yang sudah tidak berhubungan dengan lagi dan tidak sesuai berdasarkan UU, di antaranya PP RI Nomor 40 tahun 1996 Tentang HGU, HGB, Hak Pakai atas Tanah.

Kata Kunci:

Peningkatan Hak
Hak Guna Bangunan
Hak Milik

Corresponding Author:

Nia Monicha
Fakultas Hukum
Universitas Trunojoyo Madura
Email: 210111100359@student.trunojoyo.ac.id

1. PENDAHULUAN

Dalam Pasal 33 UUD 1945 menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah suatu kesatuan tanah air bagi seluruh rakyat Indonesia, dalam hal ini termasuk air, bumi, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus digunakan dengan sebaik-baiknya untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Sejak lahirnya UUPA maka terjadiperubahan fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia yaitu terwujudnya suatu keseragaman hukum tanah nasional (Abdul, 2021). Perubahan tersebut bersifat mendasar atau fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, konsepsi yang mendasar, maupun isinya harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya yang sesuai dengan permintaan zaman.

Meningkatnya kebutuhan masyarakat menyebabkan para pemegang Hak Guna Bangunan merasa perlu untuk meningkatkan status atas tanahnya menjadi hak milik terutama untuk tempat tinggal. Menurut para ahli hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Kurniawan et al., 2021). Selain atas tanah yang dikuasai negara, hak guna bangunan dapat pula diberikan atas hak tanah milik seseorang. Hak guna bangunan adalah hak milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain untuk dijadikan jaminan hutang bebani hak tanggungan.

Hal tersebut merupakan salah satu persyaratan yang paling utama dan wajib untuk diikuti oleh pemilik bangunan-bangunan yang ada di atas tanah milik orang lain yang masa waktunya sudah hampir habis atau masa mereka tidak melakukan perpanjangan terhadap bangunan yang sedang ditempati, hal itu bisa menjadi salah satu kasus tentang sengketa tanah dalam Hak Guna Bangunan jika memiliki bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain tidak se-segera mungkin untuk melakukan perpanjangan atau membeli tanah orang yang menjadikan bangunannya berdiri kokoh selama beberapa puluh tahun lamanya (Karenina & Agus Setyono, 2021). Namun hal tersebut memang terkadang dilupakan oleh beberapa orang dan menganggap hal tersebut hanya persyaratan belaka dan tidak ada konsekuensi hukum yang mengaturnya, karena mereka merasa bahwasanya jika sudah mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain tanpa ada surat Hak Guna Bangunan serta Hak Milik maka bangunan tersebut bukan dimiliki oleh orang yang membangun bangunan tersebut namun sudah menjadi salah satu kasus yang menyangkut UUPA dan menjadi bangunan sengketa atas perselisihan yang dilakukan (Aziz et al., 2023).

Dari penjelasan singkat di atas bisa kita katakan bahwasanya Hak Guna Bangunan dan Hak Milik dari bangunan merupakan salah satu elemen terpenting dalam berusaha yang mendirikan bangunan di atas tanah orang dan lebih dari 30 tahun, hal itu dikarenakan tanah tersebut masih milik orang lain sehingga setiap apa pun yang terjadi dan menyangkut permasalahan yang ada di daerah tersebut maka tanah yang dijadikan pijakan bagi bangunan tersebut akan terkena imbasnya juga. Oleh karena itu dari penelitian yang berjudul "Motivasi Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Masyarakat Bangkalan" menjadi salah satu topik utama dalam pembahasan ini serta fokus dan gap penelitian masalah yang akan dibahas oleh peneliti yaitu tentang pentingnya peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik kepada masyarakat Bangkalan.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam pembahasan kali ini adalah metode penelitian Yuridis Normatif atau yang biasa disebut dengan penelitian perpustakaan karena erat hubungannya dengan kajian pustaka. Dalam penelitian normatif erat kaitannya dengan kajian pustaka. Penelitian ini adalah Undang-Undang No. 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

3. PEMBAHASAN

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak yang digunakan untuk dapat memiliki dan mendirikan bangunan di atas tanah milik negara yang telah disewa, dengan jangka waktu tertentu. Hak Guna Bangunan adalah hak yang dapat dimohonkan oleh badan hukum, Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) akan diberikan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai bukti kepemilikan. Sertifikat ini sendiri diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Kurniati et al., 2021). Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diubah menjadi Hak Milik dengan cara mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Menurut G. Kartasapoetra, Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain atas tanah yang dikuasai oleh negara, Hak Guna Bangunan dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

A. Prinsip Hukum Kepemilikan Yang Berstatus Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah di Indonesia yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan hukum. Prinsip hukum kepemilikan dengan status HGB ini diatur secara rinci dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) serta peraturan-peraturan turunannya, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pada dasarnya, HGB dapat diberikan di atas tanah yang dimiliki oleh negara, tanah yang dikelola oleh pihak tertentu berdasarkan Hak Pengelolaan, atau tanah milik individu atau badan hukum melalui kesepakatan dengan pemilik tanah tersebut. Namun, kepemilikan HGB memiliki batasan waktu yang spesifik. Untuk tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan, jangka waktu HGB dapat diberikan selama 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun lagi, sesuai permohonan dan persyaratan hukum yang berlaku. Setelah masa perpanjangan berakhir, HGB dapat diperbaharui dengan proses administratif tertentu (Lukas et al., n.d.).

Prinsip hukum HGB berakar pada tujuan pengaturan tanah di Indonesia, yaitu memastikan pemanfaatan tanah sesuai dengan asas kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum. Pemegang HGB memiliki kewajiban untuk menggunakan tanah sesuai peruntukannya dan tunduk pada rencana tata ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Misalnya, tanah dengan HGB yang digunakan untuk perumahan atau perkantoran tidak boleh dialihfungsikan menjadi lahan industri tanpa izin. Selain itu, status HGB hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Allang, 2023). Oleh karena itu, badan hukum asing atau individu berkewarganegaraan asing tidak memiliki hak langsung atas HGB, kecuali dalam bentuk kerja sama dengan badan hukum lokal yang sesuai.

Pada sisi lain, meskipun pemegang HGB memiliki wewenang untuk mengelola tanah dan mendirikan bangunan di atasnya, kepemilikan tanah tetap berada di tangan pemilik asal tanah, yaitu negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau individu. Ketika HGB berakhir, hak atas tanah dan bangunan di atasnya akan kembali ke pemilik asal, kecuali dilakukan perpanjangan atau pembaharuan. Kepastian hukum terkait HGB dijamin melalui pendaftaran tanah, di mana setiap hak yang diberikan akan dicatat di Kantor Pertanahan setempat dan diberikan sertifikat sebagai bukti otentik kepemilikan hak tersebut. Prinsip pendaftaran ini penting untuk mencegah sengketa tanah dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang HGB (Supriyadi et al., 2020).

Secara naratif, prinsip hukum kepemilikan HGB mencerminkan keseimbangan antara hak penggunaan tanah oleh individu atau badan hukum dengan kewajiban mempertahankan fungsi sosial tanah tersebut. HGB menawarkan fleksibilitas bagi pelaku usaha dan masyarakat untuk memanfaatkan tanah tanpa harus memiliki tanah secara penuh, sembari tetap menjaga kontrol negara atas pengelolaan tanah demi kepentingan nasional. Salah satu fungsi hukum adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Kepastian hukum tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama dalam norma yang bersifat tertulis, karena hukum adalah suatu bentuk dari kejelasan suatu norma sehingga dapat dijadikan pedoman oleh masyarakat supaya tidak menimbulkan salah tafsir.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Hak perseorangan atas tanah merupakan hak atas tanah yakni atas hak individual yang secara langsung ataupun tidak langsung bersumber kepada hak bangsa, hak atas tanah ditentukan berdasarkan pasal 16 UUPA, yaitu (Rizkianti & Hutabarat, 2023):

- (a) Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan itu meliputi :
 - 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 termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang
 - i. Hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.
- (b) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat 3 UUPA adalah :
 - a. Hak Guna Air
 - b. Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan
 - c. Hak Guna Ruang Angkasa

Dari uraian penjelasan di atas, yang dijadikan sebagai prinsip utama dalam suatu kepemilikan tanah yang berstatus HGB yaitu prinsip nasionalitas. dalam Pasal 1 UUPA yang mengatur bahwa (Sappe et al., 2021):

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh Rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

B. Prosedur Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik

Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 35 ayat 1 UUPA, yang menyatakan bahwa “HGB merupakan suatu hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan terhadap tanah yang bukan menjadi miliknya sendiri/pribadi dan memiliki batas waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 ayat 1 UUPA yaitu WNI dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum positif di Indonesia dan bertempat tinggal/menduduki wilayah di Indonesia (Ipteks & Meningkatkan, 2023).

- (a) Peningkatan hak harus dilakukan untuk meningkatkan statusnya sebagai bentuk pemenuhan hak atas tanah yang mutlak.

Ada dua proses yang harus dilakukan dalam proses peningkatan status HGB dan/atau Hak Pakai yaitu (Kresna Purnama et al., 2021): Melepaskan HGB dan/atau Hak Pakai dari pemegang asal kepada negara sampai menjadi tanah milik negara

- (b) Pemberian status Hak Milik atas tanah negara dari pemerintah kepada mantan pemegang HGB/Hak Pakai.

HGB dan/atau Hak Pakai umumnya hanya digunakan untuk rumah tinggal, perkantoran dan perdagangan, seperti Hak Milik, HGB, dan Hak Pakai juga dapat diwariskan atau dibebankan oleh Hak Tanggungan (untuk dijadikan agunan bagi peminjam uang) dan dapat diperjual belikan dan/atau di alihkan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi 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 (Winanti et al., 2021), menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yang dipunyai oleh WNI sebagai rumah untuk tempat tinggal dengan berbagai syarat-syarat yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam Pasal 3 ayat 1.

Hak milik merupakan hak paling tinggi yang diatur oleh UUPA, oleh karena itu peningkatan HGB menjadi Hak Milik ini dianjurkan oleh Undang-undang. Permohonan atas perubahan Hak Milik boleh dilakukan jika tanah itu sudah menjadi tanah milik negara. Tanah milik negara dibedakan menjadi dua macam yaitu sebagai berikut (Widjaja et al., 2021):

- (1) Tanah negara yang bersifat bebas

Masyarakat dapat secara langsung melakukan permohonan kepada negara dan/atau pemerintah melalui prosedur yang lebih singkat daripada prosedur terhadap tanah negara yang tidak bebas. Hal tersebut disebabkan karena tanah bebas adalah tanah negara yang langsung berada dalam pengawasan dan penguasaan negara itu sendiri, dan di atas tanah itu tidak boleh terdapat hak yang dimiliki oleh pihak lain selain Negara.

- (2) Tanah negara yang bersifat tidak bebas

Permohonan tanah yang bersifat tidak bebas ini dapat dilakukan dengan cara melakukan permohonan kepada negara menjadi tanah hak milik jika pemegang telah mendapatkan izin dan membebaskan hak-hak atas tanah yang berbeda di tanah negara itu seperti HGB maupun Hak Pakai (Sariwati & Anggriawan, 2022).

Prosedur dalam Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat dilakukan dengan melalui beberapa prosedur yakni:

- (1) Mengurus surat izin mendirikan bangunan di kantor IMB (Izin Mendirikan Bangunan).
- (2) Kemudian di daftarkan pada kantor BPN dengan membawa persyaratan yang dibutuhkan yaitu:
 - a. Fotokopi Kartu Keluarga
 - b. Fotokopi KTP (atas nama sertifikat)
 - c. Fotokopi SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang bagi Pajak Bumi dan Bangunan) yang sedang berjalan
 - d. Sertifikat HGB Asli - Foto rumah
 - e. Fotokopi IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

- f. Surat Kuasa (jika dikuasakan)
- g. Surat persetujuan dari kreditur (jika dibebani dengan hak tanggungan)

Dalam mengurus Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat dilakukan melalui kantor PPAT maupun mengurus sendiri pada kantor BPN dengan prosedur sebagai berikut (Putra, 2021):

- (1) Menyiapkan persyaratan yang dibutuhkan
- (2) Mendatangi kantor BPN (Badan Pertahanan Nasional) sesuai dengan domisili
- (3) Mengisi dan menandatangani formulir permohonan
- (4) Membayar biaya pendaftaran
- (5) Menunggu prosedur selama 5 (lima) hari kerja
- (6) Mengambil SHM (Sertifikat Hak Milik) pada loket pelayanan.

Ada beberapa keuntungan dari Peningkatan Hak atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, yaitu :

- (a) Kepemilikan yang sah SHM merupakan bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah atau property.
- (b) Kepastian hukum SHM lebih tinggi daripada SHGB.
- (c) Property atau tanah dengan Sertifikat Hak Milik memiliki nilai jual yang lebih tinggi di bandingkan dengan properti atau tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan.
- (d) SHM memberikan fleksibilitas yang lebih besar untuk menggunakan, menembangkan, dan mengalihkan tanah atau properti.
- (e) SHM tidak memiliki jangka waktu tertentu sehingga dapat di wariskan.
- (f) SHM lebih mudah untuk di jadikan jaminan perbankan, sebab tidak memiliki jangka waktu tertentu seperti SHGB.
- (g) SHM dapat meminimalisir potensi konflik dan sengketa kepemilikan tanah.
- (h) SHM lebih mudah dalam proses jual beli tanah atau properti.
- (i) Pemilik SHM tidak perlu membayar biaya sewa atau penggunaan tanah.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Peningkatan Hak atas Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat memberikan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki, sebab Hak Milik merupakan hak yang paling tinggi atas tanah dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. selain itu Hak Milik juga memiliki nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. peningkatan Hak atas Tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dapat dilakukan sendiri tanpa harus menggunakan bantuan notaris dengan membawa syarat-syarat yang dibutuhkan langsung ke Badan Pertahanan Nasional (BPN) sesuai dengan domisili para pihak yang bersangkutan.

REFERENSI

- Abdul, A. (2021). Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan. *Jurnal Pendidikan Dan Kebudayaan (JURDIKBUD)*, 1(3), 18–27. <https://doi.org/10.55606/juridikbud.v1i3.68>
- Allang, A. (2023). Pendaftaran Tanah Sebagai Sarana Pengamanan Hak Milik Atas Tanah. *Sambulu Gana : Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 2(1), 23–30. https://doi.org/10.56338/sambulu_gana.v2i1.3035
- Aziz, A., Franciska, W., & Marniati, F. S. (2023). Kepastian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Pakai Di Atas Hak Milik Perorangan Terkait Penolakan Pembiayaan Oleh Perbankan. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 2(12), 5062–5071. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i12.1891>
- Ipteks, P., & Meningkatkan, T. (2023). *KESADARAN MASYARAKAT TERHADAP PENDAFTARAN HAK-HAK ATAS TANAH ADAT PADA*. 2(1), 134–140.
- Karenina, L., & Agus Setyono, Y. (2021). Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia. *The Juris*, 2, 219–225.
- 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>
- Kurniati, N., Padjadjaran, U., Nurhayati, E., & Padjadjaran, U. (2021). *OLEH ORANG ASING Nanda Soraya Putri, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung, kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Hak Milik atas Satuan Rumah wilayah Negara Republik Indonesia merupakan ka. 5(5), 20–32.*
- Kurniawan, K. D., Hapsari, D. R. I., & Fajrin, Y. A. (2021). Peningkatan Kesadaran Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang. *Indonesian Journal Of Legal Community Engagement*, 3(2), 219–236.

- Lukas, O., Purba, P., & Svinarky, I. (n.d.). *GUNA BANGUNAN DI KOTA BATAM Problems regarding the Existence of the Application of Building Use Rights in Batam City are almost often not implemented properly and not in accordance with legal procedures . Basically , the use of Building Use Rights has been Rights . One of the factors or influences is the lack of government supervision , Building Use Rights . This study aims to analyze the existence of the application Build and how the Right to Build can become a Right of Property in terms of.*
- 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>
- Rizkianti, W., & Hutabarat, S. D. M. (2023). Peningkatan Pengetahuan Dan Pendampingan Tentang Penghitungan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah. *JCES | FKIP UMMat*, 6(4), 672. <https://doi.org/10.31764/jces.v6i4.16234>
- Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N. (2021). Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa. *Batulis Civil Law Review*, 2(1), 78. <https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.560>
- Sariwati, R., & Anggriawan, F. (2022). Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Tanah Perumahan. *Bhirawa Law Journal*, 3(1), 33–41. <https://doi.org/10.26905/blj.v3i1.7996>
- Supriyadi, P., Sihotang, A. P., Hukum, S. I., Hukum, F., & Semarang, U. (2020). *TERDAPAT SERTIPIKAT GANDA Yang Maha Esa . Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar . 1(1).*
- Widjaja, S. E., Hardiona, R., Kenotariatan, M., Hukum, F., Airlangga, U., Hukum, M. I., Hukum, F., Airlangga, U., Milik, H., & Pakai, H. (2021). Keabsahan Penolakan Permohonan Peningkatan Hak Guna Bangunan Atas Rumah Toko. *Jurnal Education and Development*, Vol.9(2), 1.
- 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>