

DUALISME PENERAPAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TERHADAP RUMAH TOKO

Bodhi Alivian, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Indonesia, E-mail: bodhialvn@gmail.com

R. Ismala Dewi, Program Studi Magister Magister Kenotariatan Fakultas
Hukum Universitas Indonesia, E-mail: ridewi2018@gmail.com

Enny Koeswarni, Program Studi Magister Magister Kenotariatan Fakultas
Hukum Universitas Indonesia, E-mail: ekoeswarni@yahoo.com

doi : <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i09.p11>

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis pengaturan dan realita yang ada dalam masyarakat mengenai kepemilikan hak atas tanah terhadap rumah toko serta prosedur dan dokumen yang dibutuhkan untuk mengajukan proses peningkatan hak atas tanah terhadap rumah toko sebagai hak turun menurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dimiliki subjek hukum di Indonesia sesuai dengan Pasal 20 UUPA. Metode penelitian yuridis normatif digunakan untuk menunjang penelitian dengan data sekunder berupa studi dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peningkatan hak atas rumah toko menjadi Hak Milik sudah seharusnya dilaksanakan sesuai dengan Pasal 94 PP 18/2021 sebagai peraturan baru yang mengesampingkan peraturan lama serta dibutuhkannya harmonisasi peraturan dan dokumen yang dipersyaratkan untuk menunjang pemberlakuan PP 18/2021.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Hak Guna Bangunan, Rumah Toko.

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the existing arrangements and realities in the community regarding the ownership of land rights to shop houses as well as the procedures and documents needed to propose the process of increasing land rights to shop houses as hereditary, strongest and fulfilled rights that can be owned by the subject. Indonesian law in accordance with Article 20 of the LoGA. The normative juridical research method is used to support research with secondary data in the form of document studies. The results of the study indicate that increasing the rights to shop houses to become Ownership Rights should be carried out in accordance with Article 94 of PP 18/2021 as a new regulation that overrides the old regulations and the need for harmonization of regulations and documents required to support the implementation of PP 18/2021.

Keywords: Land Rights, Building Use Rights, Shop Houses.

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Pengajuan peningkatan kepemilikan hak atas tanah oleh pemilik tanah terhadap rumah toko dari Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai menjadi Hak Milik sudah seharusnya dapat dilaksanakan dan diproses oleh Badan Pertanahan Nasional/Agraria Tata Ruang Kabupaten/Kota (BPN/ATR Kabupaten/Kota) sesuai dengan Pasal 94 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021) sebagai hal yang baru terhadap pengaturan kepemilikan tanah atas rumah

toko yang sebelumnya dilarang menurut Kepmen Agraria/ Ka BPN 6/1998. Hal ini disebabkan pengajuan peningkatan kepemilikan hak terhadap rumah toko menjadi Hak Milik dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi pemilik tanah berkenaan dengan kepemilikan Hak Milik sebagai Hak atas Tanah yang Turun Temurun, Terkuat dan Terpenuhi.

Tanah merupakan unsur esensial dalam menjalankan kehidupan sehari-hari. Dengan tanah sejak awal peradaban, manusia mengusahakan tanah untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari mulai dari bercocok tanam, berdagang, maupun memelihara ternak. Sebagai unsur esensial, maka tanah tidak akan pernah lepas keterlibatannya dalam kemajuan peradaban manusia di sepanjang jaman. Mengusahakan tanah merupakan salah satu cara dalam memanfaatkan tanah sebagai rahmat yang diberikan dari Tuhan kepada manusia. Hal ini sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), dimana tanah haruslah dimanfaatkan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.

Negara ditunjuk sebagai Penguasa tertinggi atas bumi, air dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang berada didalamnya, hal ini dimaksudkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945. Melalui Pasal 2 ayat (2), dinyatakan bahwa Negara bukanlah memiliki melainkan menguasai, hal ini disebut sebagai Hak Menguasai Negara. Pasal 2 ayat (2) UUPA berbunyi sebagai berikut:

- a. Peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa ditunjuklah Negara sebagai pengatur dan penyelenggara;
- b. Hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa juga ditentukan dan diatur oleh Negara;
- c. Hubungan antara orang serta perbuatan hukum berkenaan dengan bumi, air dan ruang angkasa juga merupakan hal yang ditentukan dan diatur oleh Negara.¹

Melalui UUD NRI 1945, telah dinyatakan bahwa tanah haruslah dirawat dan dipergunakan untuk mencapai manfaat yang semaksimal mungkin demi hasil yang akan dinikmati oleh masyarakat di Indonesia. Kemudian muncul Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal sebagai UUPA. UUPA sebagai peletakan dasar pemberlakuan unifikasi hukum tanah di Indonesia dan tombak ujung pelaksanaan harapan dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 berisikan hal-hal yang mengatur untuk mencapai hal yang telah dicita-citakan oleh para pendiri bangsa (*founding fathers*). Eksistensi UUPA masih hidup dan diberlakukan hingga saat ini.

Dalam menjalankan suatu undang-undang tentunya memerlukan suatu peraturan pelaksana, maka dikeluarkanlah berbagai Peraturan Pemerintah guna menunjang pemberlakuan UUPA di kehidupan masyarakat sehari-hari. Berbagai cara dapat ditempuh untuk mengusahakan dan memanfaatkan tanah, salah satu caranya adalah dengan mendirikan bangunan di atasnya, yang dapat dipergunakan sebagai tempat usaha ataupun tempat tinggal untuk berteduh. Mendirikan bangunan di Indonesia memerlukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk perizinannya. Bangunan yang dibangun dapat berupa rumah tinggal ataupun rumah toko (ruko)

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, cet. 4, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), hal. 536.

yang memiliki berbagai fungsi, seperti tempat tinggal sekaligus sebagai tempat menjalankan usaha.

Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia terdiri dari berbagai jenis, yakni Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha maupun Hak Pakai sebagai hak primer yang dapat dimiliki atas tanah bagi subjek hukum yang memenuhi persyaratan dan kualifikasi atas jenis kepemilikan hak atas tanah yang terkait. Berbagai jenis kepemilikan hak atas tanah ini berbeda sesuai dengan manfaat dan jenis hak yang dibutuhkan demi memaksimalkan manfaat yang dapat diraih. Negara dengan Hak Menguasai Negara dapat memberikan hak atas tanah kepada subjek hukum dan hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah.²

Pengaturan mengenai ruko sebagai salah satu pemanfaatan atas tanah, dimana dinyatakan bahwa hanya rumah tinggal yang dapat diberikan hak milik sebagaimana dinyatakan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal (Kepmen Agraria/Ka BPN 6/1998). Melalui Keputusan Menteri tersebut, maka hanyalah bangunan yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan atas rumah tinggal yang hanya dapat memiliki dan mengajukan Hak Milik sebagai hak yang dibebankan terhadap tanah yang terkait. Akan tetapi, melalui peraturan ini tidak dijelaskan dengan rinci mengenai ruko. Dengan perizinan yang diberlakukan sebagai tempat mengadakan usaha, maka ruko tidak dapat diberikan Hak Milik.

Hak Guna Bangunan yang pada umumnya diberikan pada ruko yang melalui peraturan di atas tidak dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik, dalam realitanya banyak ruko yang memiliki status Hak Milik. Hal ini terjadi karena sebelum IMB dikeluarkan, status tanah yang berdiri di bawahnya telah mendapatkan status Hak Milik. Perbedaan ini menimbulkan pertanyaan apakah dengan berdirinya bangunan di atas tanah Hak Milik dengan izin untuk tempat usaha berbentuk ruko akan menurunkan status kepemilikan hak atas tanah menjadi Hak Guna Bangunan.

Hak Milik sebagai hak yang berstatus paling kuat, tersempurna dan terpenuhi dari hak-hak primer lainnya menjadi salah satu alasan bagi pemegang hak atas tanah untuk meningkatkan status tanahnya dari hak primer lainnya mejadi Hak Milik³. Bersifat turun-menurun, terkuat dan terpenuh sebagai hak yang dapat dimiliki oleh seseorang atas sebidang tanah dan dapat beralih kepemilikannya serta dialihkan kepada pihak lain. Hal ini selaras dengan yang ternyata dalam pasal 20 ayat (1) UUPA.⁴ Oleh karena itu, Hak Milik dirasa memberikan rasa aman dan nyaman bagi pemegang haknya dibandingkan dengan jenis hak atas tanah lainnya.

Pengajuan peningkatan hak atas tanah diajukan kepada BPN/ATR Kabupaten/Kota yang terkait sebagai instansi/lembaga yang mendapatkan kewenangan dari Negara untuk menjalankan pendaftaran tanah sesuai dengan amanat Undang-Undang. Sertipikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang memiliki kekuatan dalam membuktikan pihak yang memegang hak atas suatu bidang tanah sesuai dengan yang

² Wirawan, Vani. "Rekonstruksi Politik Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah dan Konflik Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum Progresif* 9, no. 1 (2021): 1-15.

³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 65.

⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2004), hal. 29.

dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997).

Masyarakat yang ingin mengajukan peningkatan hak atas tanahnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, pada kenyataannya ditolak dan tidak dapat diproses oleh Kepala BPN/ATR Kabupaten/Kota setempat, dikarenakan terganjal dengan Peraturan Kepmen Agraria/Ka BPN 6/1998. Hal ini tidak menunjukkan keadilan hukum bagi pemilik atas tanah dikarenakan adanya ruko yang memiliki status Hak Milik dikarenakan sebelumnya tanah yang melandasi bangunan tersebut telah berstatus sebagai Hak Milik terlebih dahulu.

Akan tetapi, hal ini tidak menjadi permasalahan semenjak dikeluarkannya PP 18/2021. Sebagai peraturan turunan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UUCK), PP 18/2021 mengatur dalam Pasal 94 bahwa Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dapat diberikan Hak Milik berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemegang hak serta permohonan hak tersebut dapat diajukan bagi bangunan yang digunakan dan dimanfaatkan untuk rumah tinggal termasuk pada ruko dan rumah kantor.

Melalui latar belakang yang telah disampaikan di atas, perlu dilakukan penelitian terhadap jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh pihak yang menguasai tanah dalam kaitannya dengan Kepmen Agraria/Ka BPN 6/1998 dan PP 18/2021 serta berdasarkan penerapan peraturan tersebut terhadap kepemilikan hak atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan dengan konsep ruko serta dikaitkan dengan peraturan baru lainnya yang terkait. Berdasarkan uraian di atas, maka diangkatlah judul penelitian ini sebagai "Dualisme Penerapan Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Rumah Toko",

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan ditelaah dalam bentuk kajian yakni bagaimanakah pengaturan kepemilikan hak atas tanah terhadap rumah toko berdasarkan undang-undang dan realitas dalam masyarakat?

1.3 Tujuan Penulisan

Dalam melakukan suatu penelitian mempunyai tujuan untuk melakukan penemuan atas sumber-sumber yang dapat dipergunakan untuk memprediksi apa yang seharusnya dilakukan sehingga dapat dilakukan antisipasi untuk tindakan yang dapat diambil kedepannya.⁵ Maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaturan kepemilikan hak atas tanah terhadap rumah toko berdasarkan undang-undang dan realitas dalam masyarakat

2. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum normatif adalah metode yang akan digunakan dalam melakukan telaah berdasarkan pokok permasalahan yang dikaji. Sebagai metode yang akan digunakan untuk menjawab pokok permasalahan yang akan dilakukan kajian dalam penelitian ini, metode penelitian hukum normatif yang dilakukan adalah metode penelitian yang menggunakan bahan hukum kepustakaan dan peraturan

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, ed. revisi, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hal. 57.

tertulis sebagai sumber yang akan dilakukan kajian guna mendukung penelitian ini.⁶ Asas hukum, penelitian mengenai sistematika hukum, penelitian dalam taraf sinkronisasi hukum dan sejarah hukum serta perbandingan hukum merupakan hal yang dicakup dalam penelitian ini.⁷ Hal ini akan dikaitkan dengan dualisme penerapan kepemilikan hak atas tanah di atas rumah toko.

Ditinjau dari segi sifatnya, penelitian yang dilakukan menggunakan penelitian deskriptif analitis, dalam artian penelitian ini adalah sebuah penelitian yang memberikan suatu gambaran atas objek tertentu dan kemudian memberikan penjelasan terkait dengan hal tersebut dengan atau menggambarkan sistematis fakta dan/atau karakteristik populasi dalam bidang tertentu secara faktual dan cermat.⁸ Berkenaan dengan penelitian yang diajukan, maka akan diuraikan mengenai dualisme penerapan kepemilikan hak atas tanah di atas ruko.

Jenis bahan hukum yang digunakan untuk menunjang penelitian ini adalah bahan hukum primer yang berisikan undang-undang, bahan hukum sekunder yang berupa jurnal serta buku hukum serta bahan non-hukum sebagai petunjuk bagi bahan hukum:

- a. Bahan hukum primer sebagai bahan hukum yang memiliki sifat autoritatif atau yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan juga putusan hakim sebagai yurisprudensi.⁹
- b. Bahan hukum sekunder merupakan buku teks yang berisikan prinsip dasar ilmu hukum serta pandangan klasik para ahli yang memiliki tingkat kualifikasi tinggi.¹⁰ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku dan artikel ilmiah beserta majalah dan jurnal hukum.
- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk dan/atau penjelasan atas bahan hukum primer serta sekunder.

Keselarasan antara peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori hukum (*das sein*) dengan kondisi yang senyatanya terjadi (*das sollen*) yang menjadi objek penelitian yang penulis ajukan merupakan jenis spesifikasi data yang akan digunakan merupakan informasi yang akan diberikan melalui spesifikasi data secara deskriptif analitis. Bahan hukum yang tersedia dan digunakan di atas akan dianalisis secara deskriptif analitis dengan metode deduktif, yaitu data umum mengenai konsepsi hukum yang dapat berupa asas hukum, doktrin maupun pendapat yang dikeluarkan oleh para ahli yang dirangkai secara sistematis sebagai suatu susunan fakta hukum adalah jenis dari teknik analisis data yang akan diterapkan dalam penelitian ini.¹¹ Menjawab permasalahan yang ada adalah kegunaan dari teknik analisis yang digunakan di atas.

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini yang bertujuan untuk memberikan gambaran dari alur berpikir terhadap penyusunan penulisan ini dimulai

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet. 11, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), hal. 13-14.

⁷ Bagir Magnan, *Sistem Peradilan Berwibawa Suatu Pencarian*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2005), hal. 90.

⁸ Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar. "Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer." *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20-33.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hal. 141.

¹⁰ *Ibid.*, hal. 142.

¹¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2016), hal. 319.

dari Pendahuluan yang akan membahas secara menyeluruh terkait Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan. Kemudian dilanjutkan dengan Pembahasan mengenai teori yang digunakan sebagai wadah dalam menganalisis permasalahan yang diangkat dalam penelitian yang terdiri dari jenis-jenis hak atas tanah dalam UUPA, peraturan pelaksana UUPA atas rumah toko yang dikaitkan dengan dualisme penerapan hak atas tanah dan PP 18/2021 serta proses pengajuan peningkatan hak atas tanah di BPN/ATR Kabupaten/Kota. Selanjutnya ditutup dengan bagian Penutup yang berisikan simpulan sebagai jawaban singkat atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian berdasarkan analisis dan saran sebagai solusi alternatif yang diharapkan dapat membantu menghadapi permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Rumah Toko, Pengaturan dan Penerapannya

Pemanfaatan tanah di Indonesia sudah selayaknya dipergunakan semaksimal mungkin sesuai dengan yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 untuk mencapai kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia tanpa terkecuali. Kepemilikan hak atas tanah diberikan kepada masyarakat untuk memaksimalkan pemenuhan cita-cita dari *founding fathers* Indonesia. Pemberian hak atas tanah tersebut disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan tanah.¹²

Berbagai jenis kepemilikan hak atas tanah dapat diberikan bagi pemilik objek tanah, hal ini tentunya diatur melalui UUPA sebagai unifikasi hukum tanah di Indonesia pasca kemerdekaan dan berbagai Peraturan Pemerintah serta peraturan turunan lainnya dari UUPA yang mengatur pemberlakuan dan pemberlakuannya di Indonesia untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dalam menggarap tanah yang dimiliki.

Salah satu pemanfaatan atas tanah dapat digunakan untuk menjalankan usaha bagi masyarakat, hal ini selaras dengan tujuan pembangunan ruko di atas suatu bidang tanah. Hak Guna Bangunan adalah hak yang dapat diberikan atas tanah yang berdiri ruko di atasnya berdasarkan Kepmen Agraria/Ka BPN 6/1998, akan tetapi pada kenyataannya sejak tersebut dikeluarkan, ada bangunan ruko yang memiliki kepemilikan hak atas tanahnya berupa Hak Milik, hal ini tentunya tidak sesuai dengan regulasi yang terdapat dalam Kepmen Agraria/Ka BPN 6/1998. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis akan memberikan paparan analisis dan hasil dari penelitian yang telah diteliti dengan terperinci di bawah ini.

A. Jenis-Jenis Hak atas Tanah dalam UUPA

Jenis hak atas tanah melalui Pasal 4 UUPA sebagai Hak Perorangan atau Individual yang dapat diperoleh Subjek Hukum di Indonesia terdiri dari 2, yaitu jenis tanah yang bersifat primer sebagai tanah yang berasal dari tanah negara, yakni Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai. Hak yang bersifat sekunder yaitu tanah yang berasal dari pihak lain, yang terdiri dari Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pengelolaan, Hak Pakai di atas Hak

¹² Jawita, Ni Putu Intan Octomy, and I. Gusti Ayu Agung Ari Krisnawati. "Kedudukan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Akibat Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Diagunkan." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 7 (2020): 1111-1115.

Pengelolaan atau Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil serta Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.¹³

Hak Milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai seseorang atas sebidang tanah sesuai dengan Pasal 20 UUPA.¹⁴ Hak Milik tetap berlangsung meskipun pemilik Hak Milik meninggal dunia dan hak tersebut akan dilanjutkan kepada ahli waris yang berwenang dari Pewaris apabila memenuhi persyaratan sebagai pemegang Hak Milik menurut Undang-Undang, hal ini sebagai sifat Hak Milik yang turun menurun.¹⁵ Hak Milik dapat dimiliki untuk jangka waktu tidak terbatas dan dapat dipertahankan secara yuridis, hal ini indikator bahwa Hak Milik sebagai hak yang terkuat dibanding dengan hak lainnya. Terpenuhi dapat diartikan bahwa pemegang dari Hak Milik atas tanah dapat melakukan peralihan, penjaminan, penyewaan dan penyerahan penggunaan tanah yang ia miliki kepada pihak lain dengan hak yang berdiri di atasnya¹⁶, akan tetapi tetap memperhatikan fungsi sosial yang terdapat di atas tanah sesuai dengan Pasal 6 UUPA.¹⁷

Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai salah satu hak primer yang terdapat dalam UUPA pada Pasal 35, dinyatakan bahwa penggunaan tanah dengan HGB diperuntukan bagi bangunan rumah, tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lainnya. Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia adalah Subjek Hukum yang dapat menerima pemanfaatan tanah HGB sesuai dengan Pasal 48 UUPA. Dapat beralih, dialihkan dan dilepaskan oleh pemilik atau pemegang atas haknya, jangka waktu terbatas, dapat dijadikan jaminan hutang, dapat terjadi dari Hak Milik dan Tanah Negara merupakan ciri-ciri dari HGB.¹⁸

Selanjutnya Hak Guna Usaha (HGU) sebagai hak untuk melakukan pengusahaan tanah atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dalam pemanfaatannya sebagai perusahaan pertanian, perikanan, peternakan dan perusahaan perkebunan. HGU dapat dimanfaatkan bagi perorangan dalam luas minimum 5 hektar dan luas maksimum 25 hektar dan oleh Badan Hukum seluas minimum 5 hektar dan maksimum yang ditetapkan oleh BPN/ATR Kabupaten/Kota dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia juga merupakan subjek hukum yang dapat mendapatkan dan menikmati hak atas tanah dalam bentuk HGU.

Hak Pakai sebagai hak primer terakhir, yakni hak yang dimanfaatkan untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah Hak Milik ataupun tanah Pengelolaan. Hak Pakai adalah jenis hak yang dapat diberikan kepada warga negara asing atau badan hukum asing

¹³ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2014), hal. 56.

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 20.

¹⁵ Irawan Soerodjo, *Op. Cit*, hal. 60.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 101.

¹⁸ H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 111-120.

yang diberikan wewenang terbatas sesuai dengan Pasal 42 UUPA. Selain Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM Sarusun) berdasarkan Pasal 144 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) jo. Pasal 67 ayat (1) huruf c PP 18/2021 yang apabila sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat diberikan kepada warga negara asing yang mempunyai izin.

B. Peraturan Pelaksana UUPA atas Ruko

Dalam menjalankan suatu perundang-undangan tentunya membutuhkan peraturan pemerintah untuk pemberlaksaannya, peraturan pemerintah menjadi pelaksana dan ujung tombak penerapan atas undang-undang yang mendasarinya. Melalui UUPA, berbagai peraturan pelaksana telah diterbitkan untuk mendukung penerapan hukum tanah di Indonesia yang telah bersifat unifikasi hukum.

Ruko adalah suatu sebutan bagi bangunan yang secara umum didirikan bertingkat antara dua hingga lima lantai di Indonesia, dimana bangunan tersebut memiliki fungsi yang beragam, bukan hanya sebagai hunian akan tetapi juga komersil untuk melakukan usaha. Lantai pertama atau dasar dapat dimanfaatkan sebagai tempat menjalankan usaha ataupun kantor dan lantai di atasnya dapat dijadikan hunian atau tempat tinggal bagi pemiliknya.¹⁹ Pembangunan ruko ataupun rukan sangat banyak dilakukan diberbagai tempat karena multifungsi dan efisien, hal ini juga berbanding lurus dengan kebutuhan masyarakat akan wadah untuk menjalankan usaha dalam roda perekonomian umum di Indonesia yang selalu berkembang pesat setiap waktunya.

Pada umumnya ruko dibangun berdampingan dengan ruko lainnya yang memiliki tujuan untuk mendirikan suatu komplek tertentu bagi ruko yang akan dimanfaatkan untuk memudahkan masyarakat untuk melaksanakan aktivitasnya dalam suatu tempat ataupun dijadikan pusat perekonomian ditempat yang dapat dimanfaatkan menjadi tempat tinggal bagi pemiliknya.²⁰ Melalui Kepmen Agraria/Ka BPN 6/1998, sebagai pengaturan dari Pasal 21 UUPA dalam Pasal 1 tidak diuraikan secara rinci mengenai definisi dari tempat tinggal, sehingga hal ini menimbulkan persepsi yang kurang jelas bagi masyarakat atas ruko yang memiliki status HGB apakah dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik.

3.2 Dualisme Pengaturan dan Penerapan Hak Atas Tanah serta PP 18/2021

Melalui hal yang tertera di atas, ruko yang statusnya HGB tidak dapat diajukan peningkatan status hak menjadi Hak Milik, permohonan untuk peningkatan status hak atas tanah dengan ruko yang diajukan di BPN/ATR Kabupaten/Kota sebagai instansi yang berwenang untuk melakukan pengurusan atas pendaftaran tanah di Indonesia akan ditolak dengan dasar dari Kepmen Agraria/Ka BPN 6/1998.

Dalam kenyataannya banyak ruko yang memiliki status SHM dengan alasan bahwa sebelum didirikannya IMB untuk ruko, tanah yang menjadi alasnya adalah sudah Hak Milik. Hal ini membuat kecemburuan sosial bagi pemilik hak atas tanah berkenan dengan ruko yang masih berstatus HGB dan tidak dapat diajukan peningkatan haknya karena bertentangan dengan Kepmen Agraria/Ka BPN yang

¹⁹ Andie A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, (Jakarta: Penebar Swadaya, 2007), hal. 6.

²⁰ Rio Manullang, *Dari Tanah Jadi Ruko*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2018), hal. 2.

dikeluarkan. Status Hak Milik memberikan rasa aman dan nyaman yang lebih bagi pemilik tanah dibandingkan hak lainnya dikarenakan Hak Milik bersifat terkuat.²¹

Pelaksanaan atas Kepmen Agraria/Ka BPN tersebut secara operasionalnya diatur lebih rinci dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-3460 yang dikeluarkan tanggal 18 September 1998 tentang Petunjuk Lebih Lanjut Mengenai Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dalam petunjuk pelaksanaan (juklak) tepatnya pada angka 2 dinyatakan bahwa ruko dan rukan tidak termasuk dalam pengertian rumah tinggal di dalam Kepmen Agraria/Ka BPN 6/1998. Berdasarkan juklak tersebut, rumah tinggal didefinisikan sebagai tempat tinggal yang tidak digunakan sebagai tempat usaha ataupun tempat yang digunakan untuk kegiatan lain.

Melalui juklak tersebut jelas bahwa ruko hanya dapat diberikan status HGB, tidak dapat diberikan Hak Milik meskipun sebelum dibangun ruko tersebut, tanah telah mendapatkan status Hak Milik karena bertentangan dengan Kepmen Agraria/Ka BPN 6/1998. Oleh karena itu, Sertipikat tanah yang merupakan produk dari BPN/ATR sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) bagi ruko yang memiliki jenis kepemilikan Hak Milik sudah seharusnya diturunkan menjadi HGB. Sertipikat tanah sebagai salah satu KTUN yang memiliki unsur sebagai berikut:

- a. Selaku Penetapan yang memiliki bentuk tertulis;
- b. Diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini BPN/ATR Kabupaten/Kota sebagai instansi yang berwenang;
- c. Memiliki isi berupa tindakan hukum dari Tata Usaha Negara yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang menimbulkan akibat hukum berupa Hak dan Kewajiban bagi pihak lain yang menerimanya;
- d. Bersifat konkret, individual, dan final.

Akan tetapi melalui PP 18/2021 sebagai peraturan turunan dari UUCK mengatur mengenai hak atas tanah tepatnya pada Pasal 94 memberikan peluang dan hak yang seluas-luasnya bagi pemegang HGB dan Hak Pakai atas ruko dan rukan yang berstatus sebagai Warga Negara Indonesia untuk dapat mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanahnya menjadi Hak Milik. PP 18/2021 ini merupakan peraturan pelaksana baru dari UUCK. Dalam asas hukum, kita mengenal bahwa peraturan baru mengesampingkan peraturan lama atau yang dikenal sebagai *asas lex posteriori derogate legi priori*. Oleh karena itu, PP 18/2021 diberlakukan dengan mengesampingkan Kepmen Agraria/ Ka BPN 6/1998. Berdasarkan hal di atas, pemilik ruko dan rukan yang sebelumnya memiliki kepemilikan berupa HGB atau Hak Pakai dapat mengajukan peningkatan status menjadi Hak Milik.

Dengan berlakunya peraturan di atas, maka tidak memberikan kecemburuan sosial lagi bagi pemilik ruko dan rukan yang masih berstatus HGB atau Hak Pakai apabila tidak dapat meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik. Jadi sudah seharusnya pengajuan untuk permohonan peningkatan kepemilikan atas ruko dan rukan yang diajukan oleh pemiliknya yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional/ Agraria Tata Ruang (BPN/ATR) Kabupaten/Kota dapat diurus dan ditingkatkan apabila memang telah memenuhi persyaratan yang dibutuhkan dan

²¹ Mahfud, Muh Afif. "Hak Atas Tanah bagi Masyarakat Tradisional di Pantai: Perspektif Hak Asasi Manusia." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 31, no. 3: 352-367.

ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan maupun peraturan tertulis lainnya yang mengatur mengenai proses peningkatan hak atas tanah tersebut.

3.3 Pengajuan Peningkatan Hak atas Tanah di BPN/ATR Kabupaten/Kota.

Proses peningkatan Hak atas Tanah di Indonesia melalui BPN/ATR Kabupaten/Kota diatur dalam Kepmen Agraria/Ka BPN 6/1998 mengenai sertipikat yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana dan Rumah Sederhana (Kepmen Agraria/Ka BPN 9/1997) jo. Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perluasan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk RSS/RS (Kepmen Agraria/Ka BPN 1/1998) dan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah (Kepmen Agraria/Ka BPN 2/1998).

HGB dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik oleh Warga Negara Indonesia yang menggunakan tanah sebagai rumah tinggal dengan luas tidak lebih dari 600 m². Serta peraturan lainnya yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (Perkaban 9/1999) tepatnya pada Pasal 79.

Melalui Lampiran III Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Proses Perubahan Hak atas Tanah (Lampiran III Ka BPN 1/2010) permohonan yang diajukan setidaknya memuat keterangan berkaitan dengan pemohon beserta identitas jelas, tanah, jumlah, luas dan status yang ada di atas tanah yang dimohonkan untuk ditingkatkan jenis haknya. Selain itu, mengenai tanah yang terkait juga harus disediakan data yuridis dan data fisik berupa sertipikat, letak, batas-batas beserta nomor dan tanggal surat ukur yang sudah dikeluarkan. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal juga harus disertakan, yakni berupa fotokopi IMB yang menyatakan bahwa bangunan tersebut dimanfaatkan sebagai rumah tinggal dan apabila belum ada IMB maka harus ada Surat Keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat yang menyatakan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal beserta fotokopi dari SPPT PBB yang berjalan atau terakhir bagi tanah yang luasnya lebih dari 200 m².

Setelah diajukan permohonan maka Kepala BPN/ATR Kabupaten/Kota melakukan pemeriksaan dan meneliti mengenai kelengkapan dari dokumen yang diajukan pemohon yang kemudian dicatat pada formulir isian dan diberikan tanda terima berdasarkan Pasal 81 Perkaban 9/1999. Selanjutnya Kepala BPN/ATR Kabupaten/Kota akan menentukan apakah permohonan tersebut dikabulkan atau ditolak, apabila tidak sesuai maka akan ditolak sesuai yang ternyata dalam Pasal 82 Perkaban 9/1999 dalam bentuk Surat Keputusan penolakan permohonan.

Apabila diterima maka peningkatan hak atas tanah tersebut akan memakan jangka waktu 5 (lima) hari kerja dan ada biaya yang harus dikeluarkan yaitu biaya perubahan hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu prosedur apabila pengajuan permohonan peningkatan hak atas tanah diterima adalah sebagai berikut:

- a. Kantor BPN/ATR Kabupaten/Kota menerima dokumen permohonan;
- b. Kantor BPN/ATR Kabupaten/Kota memeriksa dokumen permohonan;

- c. Pemohon melakukan pembayaran atas biaya pendaftaran dan diterima oleh Kantor BPN/ATR Kabupaten/Kota setempat;
- d. Kantor BPN/ATR Kabupaten/Kota melakukan pencatatan dan pembukuan peningkatan hak;
- e. Kantor BPN/ATR Kabupaten/Kota melakukan penerbitan sertipikat;
- f. Penyerahan sertipikat dari Kantor BPN/ATR Kabupaten/Kota kepada pemohon pengajuan peningkatan hak atas tanah.

Melalui proses dan dokumen yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan maupun peraturan pelaksana terkait dengan pengajuan peningkatan kepemilikan hak atas tanah terhadap ruko. Pengajuan peningkatan hak atas tanah tersebut masih dipersyaratkan oleh BPN/ATR Kabupaten/Kota adanya IMB atas ruko ataupun rukan yang hanya dimanfaatkan sebagai rumah tinggal, meskipun PP 18/2021 telah memberikan aturan yang terbaru atas ruko dan rukan.

4. Kesimpulan

Peningkatan Hak atas tanah dari HGB ke Hak Milik yang sebelumnya berdasarkan Kepmen Agraria/Ka BPN 6/1998 tidak diperbolehkan bagi tanah yang memiliki bangunan ruko dan rukan di atasnya dikarenakan bukanlah bangunan yang memiliki perizinan sebagai rumah tinggal. Hal tersebut dipersyaratkan, meskipun ruko sebagai rumah toko dan rukan sebagai rumah kantor yang berfungsi selaku tempat menjalankan usaha memiliki multifungsi dan juga dapat dimanfaatkan sebagai tempat tinggal bagi pemiliknya.

Akan tetapi banyak ruko yang telah berstatus Hak Milik dikarenakan sebelum dibangun tanahnya telah berstatus Hak Milik, hal ini menimbulkan dualisme atas penerapan mengenai peraturan dan kenyataan hak atas tanah bagi bangunan yang berada di atasnya sebagai ruko ataupun rukan, yang pada dasarnya seharusnya bagi Hak Milik yang berada bangunan ruko atau rukan di atasnya hak kepemilikannya turun menjadi HGB berdasarkan ketentuan yang mengatur mengenai pelarangan jenis Hak Milik bagi ruko.

Kenyataan tersebut mengakibatkan kesenjangan dan kecemburuan atas pemilik ruko yang masih berstatus HGB dimana tidak dapat meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi Hak Milik dan telah mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanah akan tetapi ditolak oleh Kantor BPN/ATR Kabupaten/Kota dengan pemilik ruko yang telah memiliki status Hak Milik. Sebagai Hak 3T, Hak Milik adalah hak yang senyatanya diinginkan bagi pemilik hak atas tanah dimana Hak Milik memberikan rasa aman dan nyaman yang paling besar di antara jenis hak atas tanah lainnya.

Akan tetapi hal tersebut tidak lagi menjadi permasalahan dengan adanya PP 18/2021 yang merupakan peraturan pelaksana baru dari UUCK dimana memberikan kesempatan bagi pemilik ruko yang berstatus HGB untuk dapat meningkatkan hak atas tanah yang ia miliki menjadi Hak Milik, ini sesuai dengan Pasal 94 PP 18/2021 yang memberikan hak dan peluang yang sebesar-besarnya bagi Warga Negara Indonesia pemegang HGB dan Hak Pakai atas ruko dan rukan untuk meningkatkan hak atas tanahnya menjadi Hak Milik. Hal ini telah menyingkirkan disharmonisasi antara peraturan dengan kenyataan yang berlaku mengenai jenis hak atas ruko dan rukan di Indonesia.

Peningkatan yang tertera di atas tentunya masih dipersyaratkan memenuhi persyaratan dalam Lampiran III Ka BPN 1/2010. Prosedur tersebut tetap harus

dilewati dan dijalankan oleh pemohon pengajuan peningkatan hak atas tanah pada ruko ataupun rukan secara lengkap meskipun tanpa IMB atas bangunan yang dimanfaatkan hanya sebagai rumah tinggal dikarenakan sebagai peraturan yang lebih baru dalam asas *lex posteriori derogate legi priori*, PP 18/2021 memberikan peluang seluas-luasnya, maka meskipun bukan hanya dimanfaatkan sebagai rumah tinggal akan tetapi juga sebagai toko dan kantor.

Ruko dan rukan seharusnya sesuai dengan PP 18/2021 tetap dapat meningkatkan hak atas tanahnya dari HGB ataupun Hak Pakai menjadi Hak Milik, meskipun pada kenyataannya pengajuan peningkatan kepemilikan hak atas tanah terhadap ruko masih dipersyaratkan untuk melampirkan IMB atas ruko tersebut sebagai rumah tinggal, dimana hal ini tidak terdapat pada IMB atas ruko yang juga digunakan sebagai toko atau tempat usaha.

Adanya sosialisasi dari Pemerintah kepada Masyarakat melalui Kantor BPN/ATR Kabupaten/Kota mengenai peraturan baru yakni PP 18/2021 tepatnya pada Pasal 94 yang menyatakan bahwa pemilik ruko dan rukan diberikan peluang seluas-luasnya untuk meningkatkan hak atas tanahnya dari HGB ataupun Hak Pakai menjadi Hak Milik serta pembentukan prosedur pengajuan peningkatan hak atas tanah terhadap ruko dan rukan atau sejenisnya oleh BPN/ATR Kabupaten/Kota serta dokumen dan persyaratan yang diperlukan sebagai lampiran untuk meningkatkan hak yang terbaru sesuai dengan PP 18/2021, sehingga PP 18/2021 senyatanya dapat memberikan kepastian hukum bagi pemohon peningkatan hak atas tanah terhadap ruko dan rukan.

Memberikan penyuluhan kepada Masyarakat atas perbedaan antara jenis-jenis hak atas tanah di Indonesia sebagaimana peruntukkan dan pemanfaatannya demi menunjang kemakmuran bagi masyarakat dan juga mengenai prosedur terbaru untuk meningkatkan jenis hak atas tanah bagi ruko dan rukan kepada masyarakat yang diajukan kepada Kantor BPN/ATR Kabupaten/Kota setempat sebagai instansi yang diberikan kewenangan dari Negara, dimana hal tersebut akan mempermudah pemahaman masyarakat atas prosedur, langkah serta dokumen apa saja yang dibutuhkan bagi pemohon untuk meningkatkan hak atas ruko ataupun rukan yang dimilikinya.

Daftar Pustaka

Buku

- Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Azwar, Sarifuddin. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2016.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Cet. 4. Jakarta: Universitas Trisakti, 2018.
- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Magnan, Bagir. *Sistem Peradilan Berwibawa Suatu Pencarian*. Yogyakarta: FH UII Press, 2005.
- Manullang, Rio. *Dari Tanah Jadi Ruko*. Yogyakarta: Andi Offset, 2018.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Ed. Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011.

- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group, 2004.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. 11. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009.
- Soerodjo, Irawan. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2014.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Wicaksono, Andie A.. *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*. Jakarta: Penebar Swadaya, 2007.

Jurnal

- Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar. "Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer." *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20-33.
- Jawita, Ni Putu Intan Octomy, and I. Gusti Ayu Agung Ari Krisnawati. "Kedudukan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Akibat Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Diagunkan." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 7 (2020): 1111-1115.
- Mahfud, Muh Afif. "Hak Atas Tanah bagi Masyarakat Tradisional di Pantai: Perspektif Hak Asasi Manusia." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 31, no. 3: 352-367.
- Wirawan, Vani. "Rekonstruksi Politik Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah dan Konflik Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum Progresif* 9, no. 1 (2021): 1-15.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.