



KEPASTIAN HUKUM PENINGKATAN STATUS HAK ATAS TANAH YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Solok)

Haraif Yudha Putra

Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Ekasakti, Padang

Email: haraifyudhaputra@gmail.com

ABSTRACT

Land is a very important need because all human activities take place on the ground. Provisions on land rights are regulated in Law no. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations. Among the land rights there are Building Use Rights and Property Rights. And for this reason, it is necessary to register and upgrade from Hak Guna Bangunan to Hak Milik. Building use rights have a limited period of time and need to be upgraded to property rights in order to have legal certainty for the rights holders. The increase in HGB to become property rights must be registered at the Land Office where the object is located. The formulation of the problem in this study is, First, how is the implementation of increasing the status of land from building use rights to property rights at the Solok City Land Office? Second, what are the obstacles that occur in the implementation of increasing land status from building use rights to property rights at the Solok City Land Office? The specification of this research is descriptive analysis. The approach used in this study is a normative juridical approach. Based on the results of the study, it was shown that (1) the implementation of the improvement of land status from building use rights to ownership rights at the Solok City Land Office was carried out based on sample certificates, namely increasing building use rights to property rights on house building land, in addition, in the process of increasing land rights from the use of the building becomes property rights by fulfilling the conditions specified in the laws and regulations and other regulations. (2) Obstacles that occur in the implementation of improving the status of land from building use rights to property rights at the Solok City Land Office due to the increase in rights caused by the lack of public knowledge regarding the increase in rights, such as in terms of costs, conditions, uses or benefits. of the increase in rights. In addition, an increase in the right to use a building that is encumbered with a mortgage can be carried out, but with the approval of the creditor and accompanied by the submission of a certificate of mortgage held by the creditor to the debtor.

Keywords: *Certainty, Increas, Land Rights*

ABSTRAK

Tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting karena semua aktivitas manusia berlangsung di atas tanah. Ketentuan tentang hak atas tanah diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria. Diantara hak atas tanah tersebut adalah Hak Guna Bangunan dan Hak Milik. Dan untuk itu perlu dilakukan registrasi dan upgrade dari Hak

Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Hak Guna Bangunan mempunyai jangka waktu yang terbatas dan perlu ditingkatkan menjadi hak milik agar ada kepastian hukum bagi pemegang haknya. Kenaikan HGB menjadi hak milik harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan tempat benda itu berada. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah, Pertama, bagaimana pelaksanaan peningkatan status tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik pada Kantor Pertanahan Kota Solok? Kedua, apa kendala yang terjadi dalam pelaksanaan peningkatan status tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor Pertanahan Kota Solok? Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) pelaksanaan peningkatan status tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik pada Kantor Pertanahan Kota Solok dilakukan berdasarkan contoh sertifikat yaitu peningkatan hak guna bangunan atas hak milik atas tanah bangunan rumah, selain itu dalam proses peningkatan hak atas tanah dari penggunaan bangunan menjadi hak milik dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya . (2) Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan peningkatan status tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik pada Kantor Pertanahan Kota Solok disebabkan oleh peningkatan hak yang disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai peningkatan hak, seperti dalam hal biaya, kondisi, penggunaan atau manfaat. dari peningkatan hak. Selain itu, peningkatan hak guna bangunan yang dibebani dengan hipotek dapat dilakukan, tetapi dengan persetujuan kreditur dan disertai dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan yang dipegang oleh kreditur kepada debitur.

Kata Kunci: Kepastian, Kenaikan, Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara yang berkeadilan sosial maka di dalam memanfaatkan segala sesuatu yang menyangkut hajat hidup orang banyak semuanya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur dan sejahtera, hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi sebagai berikut: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan sumber daya alam sangat penting bagi kehidupan manusia untuk kelangsungan hidupnya, baik sebagai individu, maupun sebagai makhluk sosial serta sebagai makhluk ciptaan Tuhan senantiasa melakukan hubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam terkandung didalamnya.

Hubungan manusia dengan bumi bukan hanya sekedar tempat tinggal bagi manusia saja, tetapi bumi bagi manusia merupakan tempat dimana manusia bisa melangsungkan hidupnya dengan cara memanfaatkan bumi dengan sebaik baiknya yaitu dengan memanfaatkan kekayaan alam yang terkandung didalamnya ataupun yang terdapat dipermukaan bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia.¹

Hubungan manusia dengan bumi, terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradapan manusia itu sendiri. Hubungan itu bahkan menjadi semakin rumit, sebagai akibat dari penguasaan dan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin berkembang pada satu pihak telah memberikan kemampuan kepada manusia untuk mengeksploitasi kekayaan alam yang terkandung didalam bumi secara lebih besar untuk memenuhi kebutuhannya yang tidak terbatas. Pada pihak lain,

¹ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm 1

ilmu pengetahuan dan teknologi itu telah memberikan kesadaran bagi manusia, bahwa luas bumi dan kekayaan alam yang terkandung itu relatif tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan pertambahan umat manusia.

Tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya dari tanah. 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.²

Dalam kehidupan manusia, tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting karena hampir semua kegiatan manusia berlangsung di atas tanah, tanah yang dibutuhkan manusia itu tersedia dalam jumlah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan manusia akan tanah selalu meningkat, sesuai dengan peningkatan jenis dari jumlah kebutuhannya. Sedemikian pentingnya tanah, bahkan secara religiuspun diajarkan oleh setiap agama bahwa manusia pun berasal dari tanah, membutuhkan tanah sebagai sumber penghidupan dan kehidupan, dan pada akhirnya akan kembali pada tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir.

Ketentuan tentang hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA diundangkan dalam LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No.2043, mulai berlaku tanggal 24 September 1960. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai negara ditentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Tanah yang dimaksudkan disini adalah tanah dalam pengertian yuridis yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan-badan 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. Sehubungan dengan itu, maka ada yang berpendapat bahwa ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai dari bumi disebut tanah. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.³

Berdasarkan ketentuan di atas yang menjadi salah satu hak atas tanah adalah hak guna bangunan. Hak guna bangunan ini diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA, yang menyatakan: "Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu yang paling lama 30 tahun". Hak guna bangunan ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Dengan demikian maka sifat hak guna bangunan adalah sebagai berikut :

² <http://eprints.ums.ac.id/71447/3/BAB%20I.pdf>. diakses pada tanggal 21 Juli 2020 Pukul 16.45 WIB

³ Urip Susanto, *Hukum Agraria dan hak-hak atas tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 73

1. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat di atas tanah negara maupun tanah milik orang lain.
2. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
3. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
4. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani dengan dibebani hak tanggungan.

Hak Guna Bangunan (HGB) perlu dipahami secara lengkap, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun hal ini dijelaskan dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dari penjelasan dalam Undang-undang Pokok Agraria maka yang dipunyai oleh pemegang hak sangatlah terbatas oleh karena didirikan diatas tanah yang bukan haknya, jadi hanya terjadi sepanjang waktu tertentu.⁴

Pemberian Hak Milik melalui proses peningkatan hak atas tanah adalah pemberian Hak Milik dari yang masih berstatus Hak Guna Bangunan. 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.

Berbeda halnya dengan Hak Milik yang haknya adalah terpenuh diantara hak-hak atas tanah. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial.⁵

Sifat khas dari Hak Milik ialah “Hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh”. Hak yang tidak mempunyai ciri yang tiga itu sekaligus bukanlah Hak Milik. Turun-temurun, artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat, menunjukkan jangka waktunya yang tidak terbatas. Berlainan dengan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya tertentu. Terpenuh, artinya Hak Milik itu memberikan wewenang kepada yang mempunyai, yang paling luas jika dibandingkan dengan yang lain.⁶

Pemberian hak milik ini dapat dilakukan melalui proses peningkatan hak atas tanah yaitu pemberian Hak Milik dari yang masih berstatus Hak Guna Bangunan, tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut harus dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dengan luas kurang dari 600 meter persegi, masih menguasai tanah, dan memiliki Hak Guna Bangunan yang masih berlaku atau sudah habis masa berlakunya. Kemudian 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.⁷ Peningkatan hak atas tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.109

⁵ Bambang Eko Supriyadi, *HUKUM AGRARIA KEHUTANAN: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2013, hlm.55

⁶ *Ibid* hlm. 237

⁷ Widiyanti, 2006, *Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang* Universitas Negeri Semarang, lib.unnes.ac.id/6303/1/3824.pdf, hlm.3 di akses pada tanggal 21 Juni 2020 pukul 16.40

perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁸

Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik dan Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang oleh pemegang Hak dengan dibebani Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan diatur Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria jo pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996.⁹ Prosedur Pembebanan Hak Guna Bangunan dengan Hak Tanggungan diatur dalam Undang- Undang Nomor 4 tahun 1996 jo pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan yang haknya dibatasi jangka waktu, akan menimbulkan berbagai permasalahan hukum dikemudian hari, baik bagi pemegang Hak maupun Pemegang Hak Tanggungan. Ada beberapa permasalahan yang sering timbul ditengah Masyarakat pemegang Hak Guna Bangunan dalam hal ini Debitor, ketika debitor melunasi kreditnya pada Pemegang Hak Tanggungan/Kreditor, adakalanya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan telah berakhir atau tinggal beberapa bulan lagi, bisa aja disebabkan pada saat dibebankan Akta Hak Tanggungan, sisa jangka waktu Hak Guna Bangunan hampir sama dengan jangka waktu kredit yang diberikan, dan apalagi kreditor tidak memberitahukan hal itu kepada debitor, sehingga pemegang Hak Guna Bangunan yang kurang memahami tentang Hak Guna Bangunan pada Sertifikatnya, akan beresiko kehilangan Hak atas tanah dan rumahnya, karena pada hakekatnya Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir akan kembali menjadi Tanah Negara. Begitu juga jika Hak Guna Bangunan berakhir dan Pemegang Hak telah meninggal dunia, maka tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir menjadi tanah Negara, dan pengalihan Haknya kepada ahliwaris harus dengan Pemberian Hak baru oleh Pemerintah yang memakan waktu yang lama dan biaya yang cukup besar. Bagi pemegang Hak Tanggungan permasalahan yang akan timbul dengan menjadikan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan kredit, apabila Debitor lalai atau macet dalam pengembalian kreditnya, maka kreditor akan kesulitan untuk melakukan pelelangan jika jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir.¹⁰

Peningkatan Hak Guna Bangunan yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Dan telah pernah dilaksanakan dikantor Pertanahan Kota Solok, debitor mengajukan permohonan kepada kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan peningkatan hak milik terhadap jaminan Hak Guna Bangunan, dengan surat kuasa substitusi kepada Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Pihak Kreditor pemegang Hak Tanggungan. Proses pelaksanaan permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan untuk menjadi Hak Milik itu diproses sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna

⁸ *Ibid*, hlm. 2

⁹ Urip Santoso 1, *Op.cit*, hlm 114

¹⁰ http://eprints.undip.ac.id/61014/2/BAB_I.pdf di akses pada tanggal 23 Agustus 2020 Pukul 18.00

Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.

Masih rendahnya perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Kota Solok salah satunya disebabkan Pemahaman masyarakat yang kurang menjadikan tidak banyak permohonan untuk perubahan Hak dimaksud, padahal percepatan dan kemudahan pelayanan pertanahan sebagaimana keputusan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan No 6 Tahun 1998 tentang pemberian Hak Milik Atas tanah untuk Rumah tinggal Bisa dimanfaatkan untuk pemilik rumah-rumah tinggal yang berstatus Hak Guna Bangunan. Masyarakat pemegang hak statusnya yang lebih rendah seharusnya dapat meningkatkan statusnya menjadi hak milik sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku agar rumah yang dimiliki dan ditempati menjadi status hak milik yang kedudukan hukumnya paling kuat dan aman dibandingkan hak-hak atas tanah yang lain.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan adalah hanya pendekatan yuridis normatif dengan hanya menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data tersebut kemudian di analisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Peningkatan Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Dalam Perspektif Kepastian Hukum.

Peningkatan HGB menjadi Hak Milik diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pemerintah mengeluarkan peraturan peningkatan hak untuk memberikan kepastian hukum, sebagaimana yang diatur dalam pertimbangan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik atas Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

Perubahan status kepemilikan atas suatu properti dari sertifikat Hak Guna Bangunan ke sertifikat Hak Milik ini memiliki tujuan guna memperjelas status hukum kepemilikan atas suatu properti. Hal ini sangat bermanfaat bagi pemilik jika di kemudian hari terjadi pindah tangan kepemilikan ataupun terjadi sengketa. Cara mengubah HGB menjadi SHM sebetulnya bisa dilakukan sendiri dan tidak terlalu sulit.

Dalam peraturan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik dijelaskan secara tegas ketentuan hukum dan prosedur pelaksanaan perubahan

Hak Guna Bangunan yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, dan pelaksanaan harus sesuai dengan Peraturan nomor 5 tahun 1998, karena dengan berubahnya Hak Guna Bangunan yang sedang terbebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik maka Hak Tanggungan yang membebaninya hapus dan gugur dengan sendirinya.

Perubahan Hak Menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tersebut adalah:¹¹

- a. Perubahan Hak adalah penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain jenisnya;
- b. Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik, adalah Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Atas dasar ketiga Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional diatas dari hasil penelitian dilapangan dapat disimpulkan, bahwa Peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan dalam Penelitian ini, termasuk dalam pemberian Hak Milik atas tanah Untuk Rumah tinggal dan pemberian Hak Milik untuk rumah RSS dan RS dan yang kategori luas tanahnya telah ditentukan, sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria Nomor 500-3460 tahun 1998) tentang Petunjuk Lebih Lanjut Mengenai Pelaksanaan Pemberian Hak Milik dengan Rumah Tinggal, angka 4.

Sehubungan dengan perubahan atau peningkatan hak tanggungan atas tanah yang sedang dijadikan jaminan utang. Setiap perubahan atau peningkatan hak atas tanah akan mengakibatkan terjadinya pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemegang hak yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, dengan hapusnya hak atas tanah, maka berakibat juga pada hapusnya hak tanggungan tersebut.

Peningkatan HGB menjadi HM, didahului dengan peristiwa hukum berupa hapusnya HGB sebelum diikuti dengan lahirnya Hak baru. Berdasarkan Ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 atau Undang Hak Tanggungan (UUHT), dinyatakan bahwa dengan hapusnya hak atas tanah, maka menurut hukum mengakibatkan hapus pula Hak tanggungan yang membebani Hak tanah itu. Dengan demikian, setiap Hak Tanggungan yang telah dibebankan diatas hak atas tanah terdahulu menjadi hapus pula demi hukum.

B. Hambatan-hambatan Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Peningkatan Status Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Di Kota Solok

Didalam pelaksanaan peningkatan hak atas tanah seringkali terdapat hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak BPN Kota Solok dengan pihak yang akan mengajukan peningkatan hak atas tanah. Hambatan- hambatan yang dialami oleh BPN Kota Solok dalam proses peningkatan hak atas tanah adalah :

- 1) Pihak pemohon didalam melakukan proses peningkatan hak atas tanah seringkali tidak dilengkapi berkas permohonan dengan ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari tanah yang dimohon untuk ditingkatkan haknya.

¹¹ H.M Arba; Arif Rahman; Muhammad Umar; Wiwiek Wahyuningsih; Shinta Andriyani. 2016. *Implikasi Hukum Peningkatan Status Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) Atas Rumah Tinggal Objek Terhadap Kreditur*. Jurnal Hukum Jatiswara. Vol 31, No 1, (2016)

- 2) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilampirkan oleh pihak pemohon kebanyakan diterbitkan pada tahun 1970-an, sehingga menimbulkan keraguan, apakah bangunan tersebut masih untuk rumah tinggal atau sudah mengalami perubahan.
- 3) Didalam mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanah sering kali terjadi perbedaan dalam hal alamat letak tanah dengan alamat yang tercantum didalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan yang tercantum didalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) padahal yang sebenarnya atau pada kenyataannya di lapangan menunjukkan obyek yang sama, karena sering kali terjadi perubahan nama jalan letak tanah itu berada.
- 4) SPPT PBB maupun pada sertifikat menunjukkan penggunaan tanahnya masih berupa tanah kosong, hal ini menyebabkan keraguan kepada pihak BPN Kota Solok, apakah tanah tersebut masih berupa tanah kosong atau sudah ada bangunan diatasnya.
- 5) Kurangnya pengetahuan dari masyarakat tentang pentingnya proses peningkatan hak atas tanah.
- 6) Kurangnya kerja sama antara pihak BPN Kota Solok dengan aparat-aparat desa yang menyebabkan aparat desa tidak mengetahui sedikit mengetahui mengenai peningkatan hak atas tanah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan dapat dilakukan, namun atas persetujuan pihak kreditur dan disertai dengan penyerahan sertipikat hak tanggungan yang dipegang oleh kreditur kepada debitur atau dalam hal ini pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik, pada prakteknya tidaklah semudah itu. Karena pihak kreditur selaku pemegang hak tanggungan merasa dengan diberikannya surat kuasa membebaskan hak tanggungan oleh debitur pemohon peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik kepada pihak kreditur dengan obyek hak milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari hak guna bangunan tersebut, tidaklah cukup sebagai jaminan kredit yang sedang berlangsung.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pelaksanaan Peningkatan Status Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kota Solok dilakukan berdasarkan sample sertifikat yaitu peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada tanah bangunan rumah selain itu Pada proses peningkatan hak atas tanah dari guna bangunan menjadi hak milik dengan memenuhi syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

‘Hambatan Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Peningkatan Status Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Di Kota Solok yaitu Didalam melakukan peningkatan hak seringkali pemohon kurang mengerti tentang prosedur mengenai pningkatan hak tersebut yang disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai peningkatan hak tersebut, seperti dalam hal biaya, syarat- syaratnya, kegunaan atau manfaat dari peningkatan hak tersebut. Selain itu Peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan dapat dilakukan, namun

atas persetujuan pihak kreditur dan disertai dengan penyerahan sertipikat hak tanggungan yang dipegang oleh kreditur kepada debitur.

B. Saran

Pihak BPN seharusnya menerbitkan pedoman pelayanan mengenai peningkatan hak yang didalamnya berisi mengenai persyaratan-persyaratan didalam melakukan peningkatan hak atas tanah, biaya pelayanan, dan lamanya pengurusan peningkatan hak tersebut, didalam bentuk buku pedoman, selebaran pengumuman atau melalui media informasi lainnya.

Pihak kreditur seharusnya didalam menerima kredit dengan jaminan hak tanggungan atas hak guna bangunan, dapat menawarkan calon debitur untuk melakukan peningkatan hak guna bangunan milik debitur menjadi hak milik. Karena dengan meningkatnya hak guna bangunan semula menjadi hak milik, hal ini juga akan meningkatkan nilai jual dari tanah beserta bangunan yang akan dijadikan jaminan pelunasan hutang debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Teks:

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Ahmad Syafii Maarif, *Islam dan Masalah Kenegaraan*, Mizan, Jakarta, 1995.

Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Di Indonesia*, edisi revisi, Sinar grafika, Jakarta, 1996.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djembatan, Jakarta, 2007
Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009.
Darmodiharjo, Darji dan Shidarta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1995.

Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991.

G Kartasapoetra, *Kamus Sosiologi dan Kependudukan*, Bumi aksara, Solo, 1992

Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2001

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008

Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

Peraturan Pemerintah Nombor 224 tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian

Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional